Die tätigkeit der stadt Ulm

Heinrich Wagner

Tafel 1. Ansicht von Ulm.

Die

Tätigkeit der Stadt Ulm a. D.

auf dem Gebiet der

Wohnungsfürsorge

für Arbeiter und Bedienstete

(Häuser zum Eigenerwerb).

Von

Oberbürgermeister Wagner.

1903.

Druck und Verlag J. Ebner, Ulm a. D.

Vorwort.

„Si quid novisti rectius istis,
Candidus imperti; si non, his utere mecum!“
Wenn Du was Besseres weißt, als dies hier,
Teil es mir redlich mit, wenn nicht, so benutze,
wie ich, dies.
„Episteln“ des Horaz, I., 6, 67.

Nicht mehr nur einzelne Sozialpolitiker aus den Kreisen der Universitätslehrer, der Staats- und Gemeindebeamten, der Industriellen und Arbeiter, auch die politischen Parteien, die Regierungen und Parlamente beschäftigen sich gegenwärtig mit der Aufgabe, die Wohnungsverhältnisse der kleinen Leute zu verbessern und zahllose Vorschläge werden gemacht, wie den vorhandenen schweren Mißständen abgeholfen werden könne und solle.

Lawinenartig ist die Literatur über die Frage der Wohnungsreform angewachsen und doch besteht eine Lücke in derselben hinsichtlich des Nachweises darüber, wie das, allerdings nur in wenigen Städten des Festlands zur Anwendung gekommene, kommunale Eingreifen im Interesse der Bekämpfung des Wohnungsmangels, vor allem dasjenige der Schaffung von Eigenhäusern für die Arbeiter seitens der Gemeinde nach den bisherigen Wahrnehmungen gewirkt hat.

Unter den Städten Deutschlands ist Ulm neben dem Städtchen Lambrecht in Bayern (3600 E.), welches den Vorgang Ulm's teilweise nachgeahmt hat, das einzige Gemeinwesen, welches den Bau von Arbeiterwohnungen zum Eigenerwerb unter Beschränkung des Rechts der Wiederveräußerung und damit unter Ausschluß der Spekulation mit den für die min-

derbemittelten Klassen erstellten Gebäuden seit einer Reihe von Jahren betreibt und über ein gewisses Maß von Erfahrungen mit seinem System verfügt.

Die große Zahl von Anfragen über die Tätigkeit Ulms auf dem genannten Gebiete, welche aus allen Teilen des deutschen Reichs, aber auch aus dem Auslande (Mailand, Kopenhagen, Stockholm, Petersburg, Wien, Zürich u. a. O.) an die Ulmer Stadtverwaltung ergangen sind, legt Zeugnis ab von dem weitreichenden Interesse, welches Staats- und Gemeindeverwaltungen, Gelehrte und Industrielle an der Betätigung einer solchen praktischen Wohnungspolitik nehmen, und so ist vielleicht zu hoffen, daß die nachstehende Darstellung des Bilds eines ins Leben übersetzten Wohnungsreformgedankens kein ganz unnützes Glied in der langen Kette der literarischen Erzeugnisse über die in Rede stehende Frage bildet.

Wenn die Ulmer Stadtverwaltung bisher gezögert hat, eine Schilderung der von ihr geübten Wohnungsfürsorge zu geben, so geschah dies aus dem Grunde, weil sie die Wirksamkeit ihrer Maßnahmen zuvor in genügendem Maße erproben wollte. Nur auf der Grundlage der aus dem praktischen Leben geschöpften Erfahrungen erscheint es ja möglich, den zahlreichen Bedenken, welche hervorragende Männer der Wissenschaft und Praxis gegen den Bau von Eigenhäusern für kleine Leute durch die Gemeinde hegen, zu begegnen und dem Ulmer Vorgang anderwärts Nachahmung zu erwecken.

Möge dieser Zweck durch dieses Schriftchen einigermaßen erreicht werden! Möge dasselbe, wenn auch in bescheidenstem Maße, zur Förderung des Wohls der Arbeiter und Bediensteten im engeren und weiteren Vaterlande beitragen!

Ulm, im März 1903.

Der Verfasser.

Inhalts-Verzeichnis.

Seite

S. 102. Beweis des Gegenteils in Ulm. Tätigkeit privater Arbeitgeber in anderen württ. Städten. D. 4. Einwand: Der Kredit der Gemeinde darf, solange noch zahlreiche andere nur durch die Gemeinde erfüllbare wirtschaftliche, kulturelle und soziale Aufgaben unausgeführt sind, für den Arbeiterwohnungseigenbau der Gemeinde nicht in Anspruch genommen werden S. 103. Die Arbeiterwohnungsfrage ist eine der wichtigsten sozialen Aufgaben der Gegenwart. Die Beschaffung der Geldmittel löst sich einfach. Der Kredit der Gemeinde wird nicht alteriert. F. 5. Einwand: Die Gemeinde übernimmt mit dem Eigenhausbau ein großes Risiko im Falle einer wirtschaftlichen Krisis; sie übt eine große Anziehungskraft auf die mindeststeuerfähigen Existenzen aus; sie hat kein Aequivalent für die Kosten der Anlage der Straßen und Kanäle, für Beleuchtung, Sicherheitsdienst, Schulen u.s.w. S. 104. Erfahrungen in Ulm. Bau bei tatsächlichem Bedürfnis. Sichere Existenz eines hausbesitzenden Arbeiters. Etat der Armenpflege. Die Gemeinde hat für Straßenanlagen 2c. keinen höheren Aufwand als bei gleichartigem Bau von Privaten oder Genossenschaften. Kein Zuschuß der Gemeinde. F. 6. Einwand: Der Arbeiter begibt sich mit der Erwerbung eines Eigenhauses seiner Freizügigkeit. Die Aufbringung der jährlichen Abzahlungssumme wird ihm schwer und bei Eintritt von Arbeitslosigkeit und Krankheit unmöglich. Bei Erbteilung unter mehreren Geschwistern wird die Auseinandersetzung erschwert und der Nachfolger im Hausbesitz durch Schulden nahezu erdrückt S. 107. Weder die Freizügigkeit noch die Unabhängigkeit des Eigenhausbesitzers sind beeinträchtigt; Häuser sind leicht verkäuflich; eventl. ist Käuferin die Gemeinde. Ueberweisungsverkehr von einer Gemeinde zur andern. Amortisation leicht; eventuell Herabsetzung der Amortisationsquote. Beispiele über Abzahlungsraten bei höheren Bau- und Bauplatzkosten. Erbteilung. G. 7. Einwand: Die Eigenhäuser werden beim Ableben des Eigentümers oder bei sonstigem Besitzwechsel Spekulationsobjekte und dem ursprünglichen Zweck entfremdet. Das System des Alleinbewohnens der Arbeitereigenhäuser erweist sich fast überall als unmöglich, die Vermietung von Wohnungen aber führt bei längerem Leerstehen der Mietwohnungen zum vollständigen wirtschaftlichen Ruin des kleinen Besitzers. Der kleine Wohnungsvermieter ist in der Regel ein noch viel tyrannischerer Hauswirt, als der kapitalkräftige große. An Stelle des einen großen Ausbeuters tritt eine Reihe kleinerer S. 111.



Tafel 2. Arbeiterwohnhäuser des Wohnungsvereins an der Bachstraße.

I. Anlaß zum Bau von Arbeiterwohnungen in Ulm.

Ulm a. D., die ehemalige mächtige Reichsstadt und jetzige Hauptstadt des württembergischen Donaukreises, zählt heute ca. 45 000 Einwohner, ist Reichsfestung und besitzt eine starke Garnison; seine Industrie ist infolge der Umschnürung durch den inneren, erst vor wenigen Monaten gelösten Festungsgürtel nur mäßig entwickelt.

In seiner Abhandlung über „Die Wohnungsfrage und die Beteiligung der Gemeinden an der Lösung derselben"*) erwähnt Oberbürgermeister Beck-Mannheim die Tätigkeit der Stadtgemeinde Ulm zu Gunsten des Wohnungsbedarfs der minder bemittelten Bevölkerungsschichten. Als Anstoß zu derselben bezeichnet er die durch die eigenartigen Verhältnisse der Festungsstadt entstandene „hochgradige Wohnungsnot" und Professor Dr. H. Albrecht-Großlichterfelde hat diese Bemerkung Beck's in sein Handbuch der sozialen Wohlfahrtspflege in Deutschland S. 229 wörtlich übernommen.

Dies ist deshalb ausdrücklich zu erwähnen, weil es scheint, als ob nicht allein der geehrte Verfasser der erstgenannten Schrift, sondern auch andere Männer, welche sich auf ihn stützen, zu dem Ergebnis gekommen sind, daß diese angeblich „hochgradige Wohnungsnot" in Ulm der Gemeinde exceptionelle Maßnahmen aufgenötigt habe und daß deshalb dem Ulmer Vorgang nur eine rein lokale Bedeutung zukomme.

Eine gewisse Verkennung des letzteren geht auch daraus hervor, daß Oberbürgermeister Beck in der angeführten Schrift die Stadt Ulm als Unternehmerin von Kleinwohnungen in

*) Sonderabdruck aus Heft 17 der Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen S. 21.

größerem Stile benennt, in einer späteren Abhandlung*) aber denjenigen Kommunalverbänden zurechnet, welche den Wohnungsbau als Arbeitgeber im Interesse städtischer Arbeiter und Unterbeamten fördern, obschon die daselbst genannten Wohnhäuser für alle Kreise der minder bemittelten Einwohner bestimmt sind und keine andere Stadt des Festlands so viele Häuser unter Ueberlassung zum Eigentum der Arbeiter ꝛc. — nicht nur der städtischen — bisher erbaut hat.

In Wirklichkeit bestand und besteht in Ulm keine größere Wohnungsnot als in der großen Zahl anderer Städte des In- und Auslands, in welchen die in den Wohnungsverhältnissen der minder bemittelten Volksschichten liegenden sozialen Gefahren nach Abhilfe riefen und jetzt noch rufen.

Einen schlagenden Beweis dafür liefern die Ergebnisse der Wohnungsstatistik für die fünf größten Städte Württembergs.**)

Darnach ist die Wohnungsdichtigkeit in Ulm geringer als in den anderen größeren Städten Württembergs; es entfallen nämlich im Durchschnitt Bewohner auf ein Haus: in Stuttgart 19,4, Cannstatt 15,2, Heilbronn 13,5 Eßlingen 13 und **in Ulm 12,5.**

Wohl hat die Ulmer Stadtverwaltung in Eingaben an die Festungsbehörden die Wohnungsverhältnisse etwas drastisch geschildert und damit zugleich auf Erleichterungen hinsichtlich der Bauerlaubnis im ersten Festungsrayon hingewirkt; ein Schluß, wie er in Absatz 3 des gegenwärtigen Abschnitts erwähnt ist, kann jedoch hieraus nicht gezogen werden; denn wenn einerseits billiges Baugelände für Arbeiterwohnungen infolge der Festungsqualität Ulms fehlte, so hat andererseits die letztere bewirkt, daß die Entwicklung der Industrie und damit ein erheblicher Zuwachs der Bevölkerung — in dem Quinquennium 80/85 und 85/90 ist die Einwohnerschaft nur um 837 (von 32 773 auf 33 610) bezw. um 2581 (von 33 610 auf 36 191) gestiegen — unterbunden waren.

Wie fast überall, wo die Wohnungsreform eine brennende Frage im Volksleben bildet, lag in Ulm die Wohnungsnot weniger

---

*) „Die Wohnungsfrage mit besonderer Berücksichtigung der Mannheimer Verhältnisse", Mannheimer Vereinsdruckerei S. 79.

**) H. Losch „Die Ergebnisse der Wohnungsstatistik ꝛc." (Stuttgart, W. Kohlhammer, 1899).

in dem Mangel an Wohnungen gegenüber dem steigenden Mehrbedarf als in den übermäßigen Preisen und der geringen Beschaffenheit der der arbeitenden Bevölkerung zur Verfügung stehenden Wohnungen, und nicht allein auf eine Vermehrung der letzteren, sondern vor allem auch auf eine Verbesserung des Wohnungswesens der genannten Einwohnerkategorie überhaupt war das Augenmerk zu richten.

Haben auch einzelne Bauunternehmer Häuser mit kleineren Wohnungen gebaut und in der Altstadt eine kleine Zahl älterer Gebäude abgerissen, um neue mit kleinen Wohnungen an die Stelle treten zu lassen, so war doch von der privatkapitalistischen Tätigkeit der Bauunternehmer, Kapitalisten und Hausbesitzer eine irgendwie ausreichende oder gar durchgreifende Verbesserung des Wohnungswesens der kleinen Leute nicht zu erhoffen.

II. Maßnahmen zur Befriedigung des Wohnungsbedarfs.

Die aus den obengenannten Tatsachen erwachsene Erkenntnis zeitigte zunächst den ersten bescheidenen Anfang einer Fürsorge seitens

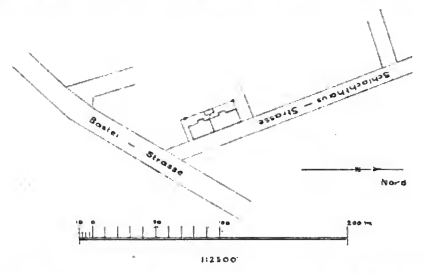


Fig. 1. Bediensteten- und Arbeiterwohnhäuser an der Schlachthausstraße (Situation).

der Stadt bezw. der Hospitalstiftung, deren Vertretung unterm 5. Juni 1888 beschloß, an der Schlachthausstraße (s. Fig. 1) auf städtischem Grund und Boden

A. Ein großes Gebäude für Bedienstete der Stadt und der Stiftungen

zu erbauen.

Dasselbe wurde denn auch im Jahre 1888 nach den Plänen des Stadtbaumeisters Schmid erbaut. In den 3 Stockwerken, zu welchen 2 Treppen führen, befinden sich 21 Wohnungen und zwar: 9 Wohnungen mit 3 Zimmern, Küche, Abort, Vorplatz, Keller, Holzlege und Waschkücheanteil; 12 Wohnungen mit 2 Zimmern, Küche, Abort, Alkoven, Keller, Holzlege und Waschkücheanteil. Das 40,50 m lange, 11 m breite Wohnhaus ist durch eine Brandscheidemauer getrennt. Die Umfassungen sind in Backsteinrohbau hergestellt, das Dach ist mit Falzziegeln eingedeckt. Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert. Die Holzlegen befinden sich im 1. Dachstock, die Waschküchen sind im Hofraum hinter dem Wohnhaus angeordnet.

Die Ausstattung der Wohnräume ist einfach gehalten. Die Fußböden in den Zimmern sind aus Tannenholz, während die Küchen mit Platten belegt sind. Die sämtlichen Decken und Nebenwände sind mit Leimfarbe, das Holzwerk mit Oelfarbe gestrichen. Die Baustelle ist mit Kanalisation, Wasserleitung und Gasbeleuchtung versehen.

Die Mietspreise betragen:

im Erdgeschoß	190—220 Mk.	pro Jahr je nach Größe der Wohnung.
„ I. Stock	210—240 Mk.	
„ II. „	200—230 Mk.	

Den städtischen Bediensteten ist eine Ermäßigung der Preise von je 10 Mk. pro Wohnung zugestanden.

Nach diesen Mietspreisen stellen sich die jährl. Einnahmen auf 4290 Mk.

Die Kosten für den Bauplatz und die Herstellung des Wohnhauses stellten sich auf 85000 Mk.

Die Erfahrungen, welche mit diesem Bedienstetenwohnhaus gemacht worden sind, können als günstige nicht bezeichnet werden.

Obschon die Wohnungen ziemlich geräumige und gesunde sind und ihr Preis wesentlich niederer ist, als der sonstige Mietpreis, wird doch nur stark die Hälfte derselben von denjenigen Elementen bewohnt, für welche sie bestimmt sind. Zu den Nachteilen, welche das Wohnen einer größeren Zahl von Familien unter einem Dache,

die gemeinsame Benützung von Treppen, Hausflur, Waschküche und Hofraum mit sich bringt, ist noch der weitere Mißstand hinzugetreten, daß die unter den Ehefrauen der in den Wohnungen untergebrachten Bediensteten (Schutzleute, Steuerwächter, Amtsdiener ꝛc.) manchfach ausgebrochenen Streitigkeiten sich häufig auf die Ehemänner übertrugen, wodurch das kollegiale Verhältnis gestört und den vorgesetzten Behörden mancherlei unerquickliche Arbeit geschaffen wurde.

Da sich eine Vermehrung derartiger Bauten nicht empfahl, so wurde zu einem andern Mittel: der Gründung eines Wohnungsvereins geschritten.

Im Juli 1891 bildete sich auf Anregung des Stadtvorstands die aus Industriellen und Kapitalisten bestehende

Aktiengesellschaft „Wohnungsverein Ulm"

mit nachstehenden Statuten:

§ 1. Firma, Sitz und Zweck der Gesellschaft.

Die Aktiengesellschaft „Wohnungsverein Ulm" hat die Firma „Wohnungsverein Ulm" und ihren Sitz in Ulm.

Ihr Zweck ist: für ärmere und weniger bemittelte Einwohner der Stadt Ulm, nötigenfalls auch in Neu-Ulm und Söflingen Wohnungen herzustellen, und zu diesem Zwecke unüberbaute und überbaute Liegenschaften zu erwerben.

§ 2. Aktien.

Der Grundstock des Wohnungsvereins Ulm beträgt
80000 Mk (achtzigtausend Mark)
und besteht aus achtzig Aktien im Betrage von je 1000 Mark.

Die Aktien werden von dem Vorsitzenden oder einem Mitglied des Aufsichtsrats und dem Vorstand beziehungsweise einem oder mehreren Vorständen unterzeichnet, sie werden ausschließlich auf den Inhaber ausgestellt.

§ 3. Der Vorstand.

Der Vorstand besteht aus Einem oder mehreren Direktoren, je nach der künftigen Beschlußfassung des Aufsichtsrats. — Wahl und Entlassung der Vorstände (Direktoren) steht dem Aufsichtsrat zu. Ihre Befugnisse und Obliegenheiten normieren sich nach dem Handelsgesetzbuch und einer vom Aufsichtsrat zu erlassenden Instruktion.

An die Zustimmung des Aufsichtsrats ist der Vorstand gebunden:

1. bei der Erwerbung, Veräußerung oder Verpfändung von Grundstücken,
2. bei der Feststellung der Mietzinse je im ersten Fall der Vermietung und bei der Erhöhung der erstmals festgestellten Mietzinse,

3. zu jedem Neubau und der Feststellung der Baupläne und Voranschläge,
4. in weiteren durch die Dienstinstruktion bestimmten Fällen.

Außerdem ist der Aufsichtsrat berechtigt, jederzeit über einzelne Geschäfte oder die gesamte Geschäftslage von der Vorstandschaft Bericht einzufordern.

§ 4. Der Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat besteht aus 5 Mitgliedern, welche ihren Vorsitzenden durch einfache Stimmenmehrheit wählen, und 2 Ersatzmännern.

Die 5 Mitglieder, sowie die Ersatzmänner werden durch die Generalversammlung erstmals auf ein Jahr, sodann auf 3 Jahre gewählt. Wenn ein Mitglied oder Ersatzmann ausfällt, so wird für die nachlaufende Zeit in der nächstfolgenden Generalversammlung ein anderer gewählt.

Zu einem gültigen Beschluß gehören 3 Mitglieder, bezw. Ersatzmänner; bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende. Die Aufsichtsratsmitglieder und Ersatzmänner erhalten keine Vergütung für ihre Funktionen als Aufsichtsratsmitglieder.

§ 5. Die Generalversammlung.

Die Generalversammlung findet jedes Jahr im Juni statt. Ihre Einberufung erfolgt durch Veröffentlichung im Tagblatt, Schnellpost und Ulmer Zeitung, sowie im Reichsanzeiger.

Zwischen dem Erscheinen der Blätter und dem Tag der Versammlung sollen 3 Wochen in der Mitte liegen.

Die Generalversammlung ist beschlußfähig, wenn ein Viertel der Aktien vertreten ist und 5 Aktionäre anwesend sind.

Jede Aktie hat eine Stimme, Uebertragung der Stimme ist statthaft.

Die Aufgaben der Generalversammlung sind besonders:

1. Wahl des Aufsichtsrats und der Revisoren,
2. Entgegennahme der Jahresrechnung und der Berichte des Vorstands und Aufsichtsrats,
3. Verwendung des Reingewinns,
4. Genehmigung der Bilanz,
5. Statutenänderung, jedoch ist zu dieser die Zustimmung der absoluten Mehrheit aller durch den Aktienbesitz berechtigten Stimmen erforderlich.

Ist eine Generalversammlung beschlußunfähig, so wird eine zweite einberufen, in welcher die Anwesenden mit einfacher Stimmenmehrheit endgültig beschließen.

Außerordentliche Generalversammlungen werden einberufen, wenn der Aufsichtsrat es für gut befindet oder 15 Stimmen den Antrag stellen.

Anträge an die Generalversammlung dürfen nur beraten werden, wenn sie dem Aufsichtsrat binnen der in der Einberufung hiefür zu bestimmenden Frist angemeldet worden sind.

§ 6. Geschäftsjahr, Bilanz und Dividende.

Die regelmäßige jährliche Abschreibung am Gebäudekonto beträgt mindest 2 Prozent.

Vom Reingewinn sollen nicht mehr als 4 Prozent Dividende verteilt werden. Der Ueberschuß wird zur Verbesserung der Wohnungen oder zu Erwerbungen und Bauten, überhaupt zu Ausgaben im Rahmen des Gesellschaftszwecks verwendet Für die Bildung des Reservefonds ist das Gesetz maßgebend.

§ 7. Die Auflösung.

Die Auflösung der Aktiengesellschaft oder ihre Verschmelzung mit einer anderen Gesellschaft kann nur in einer Generalversammlung beschlossen werden, in welcher Dreiviertel des Aktienkapitals vertreten ist, und nur, wenn Dreiviertel aller anwesenden Stimmen zustimmen.

§ 8. Uebergangsbestimmung.

Redaktionelle Aenderungen des Gesellschaftsvertrags, welche sich bei der Anmeldung zum Handelsregister als notwendig ergeben werden, sollen vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats vorgenommen werden.

Das Aktienkapital wurde von 39 Aktionären gezeichnet. Alsbald erwarb die Aktiengesellschaft von der Stadtgemeinde einen Bauplatz an

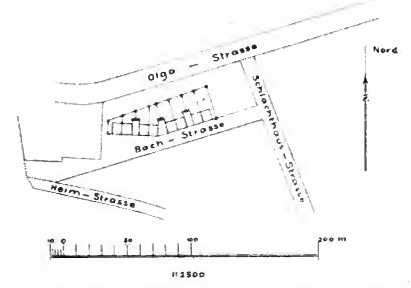


Fig. 2. Arbeiterwohnhäuser an der Bachstraße (Situation).

der Bachstraße (s. Fig. 2) um den Preis von 5,50 Mk. pro qm und sofort wurde von Stadtbaumeister Romann mit der Herstellung von 2 Doppelwohnhäusern nach den von ihm entworfenen Plänen begonnen.

B. Diese ersten Wohnhäuser des Wohnungsvereins an der Bachstraße (Tafel 2)

haben 3 Stockwerke mit Kniestock, eine Länge von 16,50 m und eine Breite von 8,60 m. Jede Wohnung besteht aus 2 Zimmern, 1 Küche,

Abort, Keller, Holzraum und Kammer. Für je 4 Familien ist eine Waschküche vorhanden. Hinter den Wohnhäusern ist ein Garten angelegt und jeder Familie ist ein Gartenteil überwiesen. Der Flächeninhalt der 2 Zimmer beträgt zusammen 31 qm; derjenige der Küche 9 qm; der Gartenanteil mißt je 50 qm. Diese Wohnungen sind viel praktischer angelegt (Fig. 4 Seite 11) als diejenigen des ersten in der Schlachthausstraße hergestellten Versuchsbaus; am 1. Juli 1892 wurden die neuen Gebäude von 16 Familien mit 96 Köpfen bezogen. Infolge der starken Nachfrage nach weiteren Wohnungen wurden alsbald weitere 2 Doppelhäuser in Angriff genommen. Die Herstellung der letzteren geschah nach denselben Plänen, da die Anordnung des Grundrisses, sowie die Ausstattung der Gelasse in jeder Weise befriedigte. Die Fertigstellung dieser 2 Doppelwohnhäuser erfolgte im Jahre 1893. Nunmehr sind in diesen 8 Wohnhäusern 32 Familien mit zusammen 190 Köpfen untergebracht. Die Gesamtbaukosten inkl. Baustelle bezifferten sich auf 109000 Mk. Die jährlichen Mietpreise betragen je: Erdgeschoß 180 Mk., 1. Stock 200 Mk., 2. Stock 190 Mk., Kniestock 130 Mk.

Die Wohnhäuser sind mit eingebautem Dachstock als Doppelwohnhäuser in Backsteinrohbau mit Verwendung von Kunststeinen erstellt. Die Giebel- und Dachaufbauten sind in einfacher Holzarchitektur ausgeführt; die Dächer sind mit Falzziegeln eingedeckt.

Die Ausstattung der einzelnen Räume im Innern ist einfach gehalten. Die Fußböden der Zimmer bestehen aus tannenen und forchenen Riemen, die Küchen und die Räume im Untergeschoß haben massive Böden erhalten. Die Nebenwände der Zimmer sind teils mit Leimfarbe gestrichen, teils mit Tapeten versehen, während die sämtlichen Decken mit Leimfarbe und die Holzteile in den einzelnen Räumen mit Oelfarbe gestrichen sind.

Die Aborte sind mit Gruben versehen.

Bei dieser Arbeit ist der Wohnungsverein (Vorstand: Stadtbaumeister Romann) nicht stehen geblieben. Durch Aufnahme eines Kapitals mit einem Zinsfuß von 3 % von der Alters- und In-



Tafel 3. Arbeiterwohnhäuser des Wohnungsvereins an der Wielandstraße.

validenversicherungsanstalt Stuttgart war es ihm ermöglicht, die Erbauung weiterer Arbeiterwohnhäuser anzubahnen. Zu diesem Zwecke wurde von der Stadtgemeinde Ulm ein Bauplatz an der Wielandstraße (s. Fig. 3) um den Kaufpreis von 6 Mk. pro qm

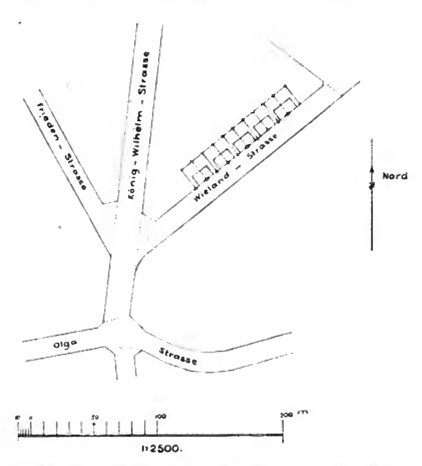


Fig. 3. Arbeiterwohnhäuser an der Wielandstraße (Situation).

erworben, auf welchem laut Beschluß der Generalversammlung vom 30. Juni 1896 5 Doppelwohngebäude erstellt werden sollten.

Da die Nachfrage nach Wohnungen mit 3 Zimmern sich sehr vergrößerte, so wurden von Stadtbaumeister Romann neue Projekte ausgearbeitet, welche im Jahre 1897 zur Ausführung gelangten.

C. Die im letztgenannten Jahre an der Wielandstraße erstellten Wohnhäuser (Tafel 3)

haben je 2 Stockwerke und Kniestock bei einer Länge von 17, bezw. 9 m. Jede Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Vorplatz, Abort, Keller, Holzlege und Kammer (Fig. 4 S. 11). Der Flächen=

inhalt der drei Zimmer beträgt 42 qm, derjenige der Küche 7 qm. Je 3 Familien haben zur gemeinschaftlichen Benützung eine Waschküche. Jeder Familie konnte ein kleines Gärtchen im Meßgehalt von 40 qm überwiesen werden. Die Gesamtbaukosten inkl. Baustellen kommen auf 150000 Mk. zu stehen. Diese aus dem gleichen Material wie die Gebäude an der Bachstraße ausgeführten und ebenso ausgestatteten Häuser zeigen einen hübschen Giebelaufbau mit malerischem Schmuck und haben eine sehr günstige Lage, sowohl wegen ihrer gegen Süden gekehrten Hauptfront als wegen ihrer geringen Entfernung vom Zentrum der Stadt und den Arbeitsgelegenheiten. Die Mieten sind mäßige; es werden pro Jahr an Mietzinsen im Erdgeschoß 250—260 Mk., im 1. Stock 260—270 Mk. und im Dachstock 190—210 Mk. bezahlt. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen war so stark, daß kaum die Hälfte der Anmeldungen berücksichtigt werden konnte.

In den letztgenannten Häusern wohnen 30 Familien (je 3 Partien in einem Hause) mit zusammen 170 Köpfen; in den sämtlichen 18 Wohnhäusern des Wohnungsvereins sind 360 Personen und in den von der Hospitalverwaltung erstellten Gebäuden 120 Personen untergebracht.

Obschon die Stadtvertretung hinsichtlich des Geländeerwerbs, wie schon bemerkt, ein Entgegenkommen gezeigt hatte und die neuen Arbeiterwohnungen nicht ganz ohne Einfluß auf das Wohnungswesen der Arbeiterbevölkerung blieben, war doch die Zahl derselben nicht groß genug, um auch nur einen Teil der vorhandenen ungesunden Wohnungen entbehrlich zu machen und eine Herabsetzung der Mietpreise zu bewirken.

Nicht allein, daß sich die Mittel der Aktiengesellschaft für eine Verbesserung des Arbeiterwohnungswesens als unzureichend erwiesen, es war vor allem auch das System der Befriedigung des Wohnungsbedarfs, gegen dessen Fortsetzung in größerem Stil mit kapitalistischer Unterstützung seitens der Stadt oder der öffentlichen Stiftungen im Schoße der Stadtverwaltung sich Bedenken erhoben.

Wenn auch durch die Eingliederung der neuen Ansiedlungen in bereits bestehende, von Angehörigen des Mittelstands bewohnte Quartiere dem Gefühl der Isolierung der Bewohner der Arbeiterwohnungen vorgebeugt war, so zeigten sich andererseits alle die

Schattenseiten, welche mit der Unterbringung zahlreicher Familien in drei- und mehrstockigen Mietgebäuden durch eine Gesellschaft notwendig verknüpft sind.

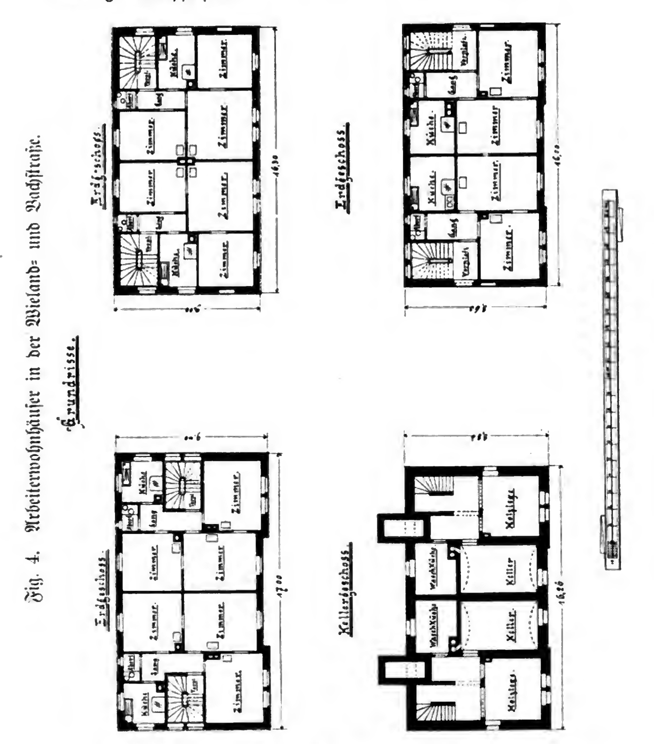


Fig. 4. Arbeiterwohnhäuser in der Wieland- und Bachstraße.

Grundrisse.

Geringes Interesse an der Schonung und Erhaltung der Wohnungen, ihrer Zugänge und Nebenräume, mangelnde Sauberkeit, Händel und Streitigkeiten, insbesondere unter dem weiblichen Teil

und nicht zuletzt auch Unzufriedenheit mit den geschaffenen Einrichtungen, obschon dieselben sich in vorteilhafter Weise von den sonstigen Wohnungsgelegenheiten abhoben, waren allenthalben zu beklagen, wenn es auch andererseits an rühmlichen Ausnahmen nicht fehlte; auch Mietzins-Rückstände und -Ausfälle sind in neuerer Zeit und gerade bei solchen Leuten nicht selten, deren Einkommen eine Erfüllung ihrer Pflichten recht wohl ermöglichen würde.

III. Bau von Wohnungen durch die Stadt und Ueberlassung an Arbeiter und Bedienstete zum Eigenerwerb.

Diese Tatsachen bestimmten die Stadtverwaltung, die Frage zu untersuchen, ob es nicht geboten sei, über den Rahmen des bisherigen Maßes der kommunalen Mithilfe an der Arbeiterwohnungsfrage hinauszugehen, die bisherige ungenügende und unbefriedigende Fürsorge für Wohnungen der unteren Volksschichten zu erweitern, die Fürsorge zur Gemeindeangelegenheit zu erheben und hiebei dem Arbeiter ein Eigenheim zu schaffen.

Wohl war ein auf die Ulmer Verhältnisse anwendbarer Vorgang in gedachter Richtung kaum vorhanden. Die von der Stadt Freiburg i. Br. im Jahre 1864 vollzogene Erbauung von 7 zweistockigen Häuschen mit je 2 Wohnungen von 3 Zimmern und Küche und deren Veräußerung an Arbeiter zu niederen Preisen war höchstens deshalb von Interesse, weil sich dort, wie natürlich, zeigte, daß eine Einschränkung des Eigentumsrechts im Falle der Regelung der Frage des Eigenerwerbs nicht entbehrt werden kann; im übrigen konnte man sich nur auf die Erfahrungen mit dem Mülhausener System und mit den Krupp'schen Wohnungen, bei denen neben allgemeinen Interessen diejenigen von Arbeitgebern von Bedeutung sind, stützen; die Tätigkeit des Stuttgarter „Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen" bezüglich der Erbauung von Arbeiterwohnungen in Ostheim (vergl. die 1896 erschienene Publikation des Geh. Hofrats Eduard Pfeiffer in Stuttgart) hatte erst kurz zuvor begonnen und genügende Anhaltspunkte noch nicht an die Hand gegeben.

Immerhin bot das in Mülhausen*) und bei Krupp**) gebotene Vorbild des Interessanten und Lehrreichen genug und die von einer Abordnung der Stadt Ulm im August 1893 vorgenommene Besichtigung der Krupp'schen Arbeiterwohnungen befestigte in der Ulmer Stadtverwaltung den Entschluß, den Ulmer Arbeitern und Bediensteten einen „eigenen Herd" zu schaffen.

Gerade bei Krupp läßt sich am deutlichsten erkennen, welche Bedeutung dem Eigenhaus gegenüber der Mietwohnung für das Familienleben, die Reinlichkeit und Ordnungsliebe, den Sparsinn und die Sittlichkeit innewohnt.

Wer wollte bei näherer Besichtigung der Krupp'schen Arbeiterwohnquartiere leugnen, daß die Wohnung im Eigenhaus des Arbeiters durchschnittlich eine größere Behaglichkeit, Sauberkeit und eine bessere Ausstattung aufweist, als die Mietwohnung?

Gleich im ersten Eigenhause, das die Ulmer Kommission betrat, machte sich diese Thatsache bemerklich. Blumen vor den Fenstern begrüßten die Besucher, schneeweiße Vorhänge blinkten entgegen, Gänge und Treppen im Innern waren auf das sauberste gepflegt, in der Küche glänzten Herd und Geschirr, in den Zimmern standen nette, wenn auch einfache Möbel und selbst ein bescheidenes Klavier fehlte nicht.

Und als die Kommission der Hausfrau ihre Anerkennung über die große Sauberkeit der Wohnung und das ganze behagliche Heim aussprach, da leuchteten ihre Augen und so recht aus Herzenstiefe kam ihre Erklärung: „Ja, das ist eben auch unser Eigentum".

Allenthalben lassen die Krupp'schen Mietwohnungen ein solches Bild, wie es oben geschildert ist, vermissen, und wenn ein früherer Direktor bei ꝛc. Krupp, der Schwabe Gußmann, in der oben erwähnten Darstellung der Krupp'schen Arbeiterwohnungen S. 16 sagt:

> „In den meisten Fällen möchte ich glauben, daß Mietswohnungen, durch den Arbeitgeber gewährt, beiderseits das beste sind,"

---

*) „Das Mülhausener System der Arbeiterwohnungen." Eine Anregung zur Nachahmung dieses humanen Bekämpfungsmittels des Sozialismus, von Jul. Schultz (In Kommission bei Hoffmann u. Campe, Hamburg.)

**) Vortrag über die Krupp'schen Arbeiterwohnungen ꝛc., von Finanzrat a. D. Gußmann (Essen 1892).

so spricht aus ihm der Krupp'sche Beamte und nicht der Sozialpolitiker.

Hat das System des Eigenhauses bei Krupp Schattenseiten, wie sie insbesondere ꝛc. Kley*) in seiner Abhandlung über die ꝛc. Krupp-schen Arbeiterwohnungen schildert, aufzuweisen, so wäre es durch weitere Ausbildung der bei Veräußerung der ꝛc. Krupp'schen Eigenhäuser ohnehin bestehenden, das Eigentumsrecht einschränkenden und bei Verschlechterung des Hauses ein Rückkaufsrecht sichernden Bestimmungen nicht schwer gewesen, den betreffenden Mißständen vorzubeugen.

Vom Standpunkte des für die Wohlfahrt seiner Arbeiter besorgten, dabei aber auch die berechtigten Interessen des Unternehmers gebührend berücksichtigenden Arbeitgebers ist es recht wohl verständlich, daß ꝛc. Krupp das System des Eigenhauses nicht weiter ausgebildet hat; im Interesse der Allgemeinheit aber — und das scheint auch von ꝛc. Kley,**) welcher lediglich die Stellungnahme der Firma Krupp zur Frage des Eigen- oder Mietshauses beleuchten will, nicht bestritten zu sein — verdient das Arbeitereigenhaus, wenn sein Besitz mit gewissen Kautelen umschrieben ist, unstreitig den Vorzug.

Nach reiflicher Prüfung und Erörterung aller gegen eine Uebernahme der Wohnungsfürsorge im Sinne des Baus und Verkaufs von Arbeiter-Eigenhäusern seitens der Stadtverwaltung sprechenden Bedenken, wobei allerdings dasjenige der Förderung sozialistischer Anschauungen, welche einzelne Schriftsteller in der Wohnungsfrage einem solchen Verfahren ganz besonders unterstellen, den kleinsten Raum einnahm, kam die Ulmer Stadtvertretung am 8. Februar 1894 zu dem nur von einem Mitglied des Gemeinderats (einem Bauunternehmer) bekämpften Beschlusse:

1. **auf der unteren Bleiche 16 Doppelwohnhäuser nach Maßgabe der vorliegenden Baupläne und des Lageplans auf Rechnung der Stadtkasse zu erstellen,**
2. **zum Zweck der Deckung der Baukosten die Amtsversammlung zu ersuchen, der Stadtgemeinde aus Mitteln der Oberamtssparkasse ein 3prozentiges Anlehen in der Höhe bis zu 200 000 Mk. zu bewilligen,**

*) Dr. Kley: „Bei Krupp". Eine sozialpolitische Reiseskizze unter besonderer Berücksichtigung der Arbeiterwohnungsfürsorge.

**) Kley S. 66 ff.

3. **die für den Verkauf der einzelnen Häuser aufgestellten Grundsätze zu genehmigen.**

Die Vorlage an die Stadtvertretung war etwa folgendermaßen begründet:

„Mit der Zunahme der Bevölkerung der Stadt, die, wie fast überall, zumeist auf den Zuzug von Angehörigen der arbeitenden Klassen zurückzuführen sei, habe die hiesige Bautätigkeit insofern nicht Schritt gehalten, als sie mit der Mehrzahl der erstandenen Neubauten auf die Bedürfnisse der niederen Bediensteten und des Arbeiterstandes nicht genügend Rücksicht genommen habe.

Diese Tatsache finde ihre Begründung sowohl in dem Umstande, daß bis vor kurzer Zeit billiger Baugrund für kleinere Wohnungen nicht vorhanden gewesen sei, noch mehr aber darin, daß erfahrungsgemäß die Privatunternehmer die Widerwärtigkeiten und das Risiko scheuen, welche mit der Vermietung von sog. Arbeiterwohnungen mitunter verbunden seien, und daß sie Arbeiterwohnhäuser behufs Veräußerung an Angehörige der minder bemittelten Klassen deshalb nicht bauen, weil die letzteren nur bescheidene Anzahlungen leisten können und der Bauunternehmer sein Betriebskapital nicht schmälern will.

So sei es gekommen, daß die Mietspreise für Wohnungen mit 2—3 Zimmern zu einer Höhe angewachsen seien, die in keinem Verhältnisse zu der Beschaffenheit derselben stehe und zu welcher die Kräfte kinderreicher Arbeiterfamilien nicht hinaufreichen.

Zur Aenderung dieser Verhältnisse müssen aus sozialen Rücksichten umfassende Maßnahmen getroffen werden, und wenn auch anzuerkennen sei, daß einzelne Industrielle teils unmittelbar, teils im Zusammenwirken mit dem Wohnungsverein in letzter Zeit der Erstellung von Arbeiterwohnungen ihre Fürsorge zugewendet haben, so reiche dieselbe, gleichwie die Wirksamkeit des hiefür nur spärlich entwickelten Privatunternehmungsgeistes im ganzen doch bei weitem nicht aus.

Mehr und mehr werde von praktischen Sozialpolitikern erkannt, welch ungemein wichtige Stelle die Fürsorge für billige und gesunde Arbeiterwohnungen auf dem Gebiete der Lösung der sozialen Frage einnehme.

So verdienstlich es sei, in Wort und Schrift auf die Mißstände im Wohnungswesen der kleinen Leute und die der staatlichen Ordnung und dem sozialen Frieden daraus erwachsenden Gefahren hinzuweisen, so sei damit praktisch doch bis jetzt nicht viel erreicht worden.

Wie unrichtig und folgenschwer es sei, dem freien Spiel

der Kräfte im sozialen Körper die Lösung einer für die Wohlfahrt, ja für den Bestand des heutigen Staatslebens so wichtigen Frage zu überlassen, lasse sich allenthalben feststellen, und auch zu der Erkenntnis seien neuerdings viele maßgebende Männer gekommen, daß mit dem System der Mietskasernen und dem damit zusammenhängenden Bauspekulantentum gebrochen werden müsse und daß es Aufgabe des Staates und anderer für das gemeine Wohl verantwortlicher Körperschaften sei, der Wohnungsfrage in höherem Maße als bisher Aufmerksamkeit zuzuwenden.

Freilich, soweit es sich um die Ausführung fürsorglicher Maßnahmen, speziell um die finanzielle Unterstützung großer, hierauf gerichteter Unternehmungen handle, werde der Staat, wie gewohnt, auf die kommunalen Schultern die erwachsende Last zu laden wissen.

Sei dem, wie ihm wolle, die helfende Hand müsse bald angelegt werden und da zur Zeit weder die Arbeitgeber oder Privatbauunternehmer, noch der Staat in geeigneter und genügender Weise diese brennende soziale Aufgabe lösen wollen oder können, die Arbeiter selbst aber die zu den Bauten nötigen Kapitalien nicht aufzubringen vermögen, so bleibe als einziges hiefür berufenes Organ die Gemeinde.

Die Pflicht, für den Bau und die Erleichterung zur Erwerbung von Arbeiterwohnungen einzutreten, habe denn auch schon eine Reihe deutscher Städte anerkannt und es sei in Freiburg, Dresden, Frankfurt a./M., Braunschweig, Aachen, Danzig, Halle, Bremen, Elberfeld, Lahr und anderwärts seitens der Stadt teils durch den Bau von Wohnungen (allerdings nur für städtische Arbeiter), teils durch Gewährung von Darlehen hiezu praktisch eingegriffen worden.

Werde eine solche Pflicht seitens der Gemeinde aber einmal anerkannt, so müsse auch darnach getrachtet werden, ihr in möglichst vollkommener Weise zu genügen.

Und dazu genüge es nicht, für billige, gute und gesunde Wohnungen überhaupt zu sorgen, sondern es müsse bei dieser Fürsorge sorgfältig erwogen werden, wie aus ihr eine Befriedigung berechtigter sozialer Forderungen und ein Damm gegen umstürzlerische Bestrebungen erwachsen könne.

Eines der wirksamsten Mittel zur Versöhnung mit der heutigen Gesellschaftsordnung, die kräftigste Verbindung des Lohnarbeiters



Tafel 4. Ansicht des Quartiers der Arbeitereigenhäuser gegen Norden und Westen.



Tafel 5. Ansicht des Quartiers der Arbeitereigenhäuser gegen Norden und Osten.

mit der übrigen bürgerlichen Gesellschaft sei zweifellos der Besitz, das Eigentum einer, wenn auch nur kleinen Behausung.

Wohl erzeuge auch eine Fürsorge, wie sie z. B. Friedrich Krupp in Essen der größeren Mehrzahl seiner Arbeiter durch den Bau und die mietweise Ueberlassung gesunder und billiger Wohnungen angedeihen lasse, in dem Arbeiter wertvolle Eigenschaften, welche nicht blos dem Arbeitgeber, sondern auch der Allgemeinheit zu gut kommen; allein wie sehr gerade auch der genannte Unternehmer die Bedeutung eines Eigenhauses bei seinen Arbeitern zu schätzen wisse, das zeigen die großen Stiftungen, die derselbe vor einigen Jahren zu dem Zwecke gemacht habe, seinen Werksangehörigen die Gründung eines eigenen Heims zu ermöglichen.

Die Heimatliebe, der Sinn für Sparsamkeit und Häuslichkeit, die Freude am Familienleben, die Lust an der Arbeit, sie alle wurzeln in einer guten und gesunden und noch mehr in einer eigenen Wohnung.

Für die hiesigen besonderen Verhältnisse empfehle sich unstreitig der Bau von Wohnungen durch die Stadt selbst und der Verkauf an die Angehörigen der oben bezeichneten Klassen nach Maßgabe besonderer Bedingungen und unter Berücksichtigung der Wünsche der einzelnen Interessenten gleich bei der Erstellung der für sie bestimmten Wohnungen.

Schon im Jahre 1890 sei seitens der städt. Verwaltung die Herstellung von 12 dreieinhalbstockigen Arbeiterwohnhäusern hinter der Bleicher Walk beabsichtigt gewesen und das Projekt habe auch unterm 16. Januar 1891 die Genehmigung des Kaiserlichen Festungsgouvernements erhalten; dasselbe sei jedoch aus verschiedenen Gründen, insbesondere wegen zu starker Isolierung des betr. Quartiers und weil die Erbauung kleinerer Wohngebäude mit der Möglichkeit der Erwerbung durch ihre Bewohner vor dem Bau sog. Arbeiterkasernen bei weitem den Vorzug verdiene, nicht zur Ausführung gelangt.

Die zu erbauenden Häuser seien in erster Linie zum Verkauf bestimmt; eine Vermietung, bei welcher eine angemessene Rente in Aussicht zu nehmen sein werde, soll nur dann Platz greifen, wenn sich nicht eine genügende Anzahl Käufer finden sollte.

Was die Beschaffung des Baukapitals anlange, so sei seitens des Amtsversammlungsausschusses aus der Oberamtssparkasse bereits ein 3%iges Anlehen bis zu 200000 Mk. in Aussicht gestellt worden.

Werde aus dem Kaufspreis für ein Haus eine 3%ige Verzinsung und weitere 2½% als Amortisationsquote angerechnet, so zahle der Besitzer eines solchen Hauses noch lange nicht mehr, als er in der Stadt für eine kleine Mietswohnung auslegen müsse; dazu habe derselbe noch die Gewähr, in etwa 23 Jahren ein schuldenfreies Eigentum zu besitzen.

Die in der Vorberatung tätig gewesenen Kommissionen seien davon ausgegangen, daß bei dem vorliegenden Projekt einerseits die Interessen der Stadt und andererseits die Rücksicht auf tunlichst freie Bewegung des Käufers gewahrt werden müssen.

Abgesehen von den Kosten der Straßen- und Kanalisationsanlage, die ja ganz allgemein hier von der Stadt getragen zu werden pflegen, werde der städtische Etat durch die Maßnahme nicht belastet."

Vorausgegangen war diesem Beschlusse eine wirtschaftliche Aktion, ohne welche freilich das ganze Unternehmen von Haus aus undurchführbar gewesen wäre.

In der Erkenntnis, daß die Wohnungsfrage mit der städtischen Bodenpolitik aufs engste zusammenhängt, und in dem Bestreben, das Steigen der Grundrente soviel als möglich der Allgemeinheit nutzbar zu machen, hatte die Stadtverwaltung im Dezember 1892 gegen Osten ein teilweise unmittelbar an vorhandene Bauquartiere angrenzendes, mit einem Losungsrecht belastetes Areal im Meßgehalt von ca. 60 ha um den Kaufpreis von 435000 Mk. käuflich erworben und sie hat die also neu begonnene, indessen durch früher schon vorhandenen Liegenschaftsbesitz unterstützte Bodenpolitik in der Folge, wie wir weiter unten sehen werden, in großen Zügen fortgesetzt (vergl. VIII, A).

Auf einem Teil dieses Areals beabsichtigte die Stadtverwaltung die beschlossenen Arbeiterwohnhäuser zu erstellen, und da das hiefür vorgesehene Gelände im 1. Festungsrayon gelegen war, so wurde an die Reichsfestungsbehörden eine Eingabe gemacht, in welcher um Erlaubnis zum Bau der genannten Häuser gebeten wurde. Dieses von Sr. Majestät dem König von Württemberg und dem damaligen Gouverneur der Festung, General der Kavallerie Graf v. Alten unterstützte Gesuch wurde 1893 in dankenswerter Weise unter Beschränkung der Bauerlaubnis auf Arbeiterhäuser genehmigt und teils an Martini 1894, teils im Frühjahr 1895 konnte die erste Gebäudeserie bezogen werden.

Dieser ersten Gebäudeserie folgte schon im Jahre 1896 eine zweite (Fig. 5 und Tafel 4 und 5).

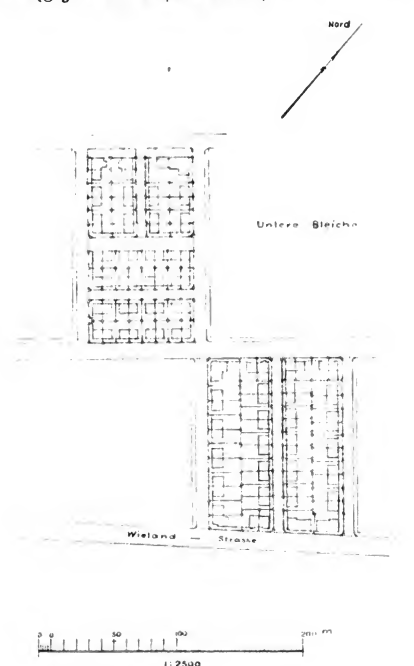


Fig. 5. Arbeiterwohnhäuser auf der unteren Bleiche, Serie I., II., III., IV. (Situationsplan.)

Unterm 6. Februar 1896 wurde von den bürgerl. Kollegien folgender Antrag der Mehrheit der städt. Baukommission einstimmig genehmigt:

1. **für die Erstellung weiterer 16 Arbeiter-Doppelwohn-**

häuser auf der unteren Bleiche um die Genehmigung bei dem K. Gouvernement **nachzusuchen**;

2. an der nordwestlichen Ecke des Bauquartiers ein Wirtschaftsgebäude zu erstellen, während die übrigen Gebäude zumeist als Doppelwohngebäude mit einem Stockwerk und ausgebautem Dachstock ausgeführt werden sollen;
3. die 16 Doppelgebäude in 2 Bauperioden zu erstellen und für dieses Jahr 8 Doppelgebäude und das Wirtschaftsgebäude zur Ausführung vorzusehen.

Der genannte Antrag hatte etwa folgenden Inhalt:

„Der mit der Erstellung und dem Verkauf von Arbeiterwohnhäusern seitens der Stadt gemachte Anfang sei unbestreitbar ein sehr befriedigender. Das zuerst aufgeworfene Bedenken, daß sich keine geeigneten Liebhaber für die zu erstellenden Gebäulichkeiten finden werden, sei vollständig beseitigt, vielmehr sei die Nachfrage nach solchen größer als das Angebot und zwar gerade aus solchen Personenkreisen, für welche die Fürsorge berechnet sei, nämlich der gewerblichen Arbeiter, kleineren Handwerksleute und niederen Bediensteten. Die Eigentümer der neuerbauten Häuser seien überaus zufrieden mit der geschaffenen Einrichtung, deren Früchte sich ja erst später noch besonders erproben werden, und das Familienleben werde auf das günstigste beeinflußt; vor allem sei auch die sanitäre Seite des Unternehmens nicht hoch genug anzuschlagen.

Daß das Bedürfnis nach guten kleineren Wohnungen noch nicht erschöpft sei, gehe aus der keineswegs abgeschlossenen Wohnungsnot und ferner aus der mit der letzten Volkszählung verbunden gewesenen Wohnungsstatistik für Ulm hervor.

Auch heute sei wieder zu betonen, wie die Fürsorge für gute Wohnungen der unbemittelten Klassen unter den sozialpolitischen Maßnahmen unserer Zeit in erster Reihe erscheine und wie viel fruchtbarer sich eine solche erweisen müsse gegenüber so manchen anderen, zwar gleichfalls erstrebenswerten, aber doch weniger dringenden Erleichterungen.

Während die Aufhebung der Wohnsteuer, des Schulgelds, der Verbrauchsabgaben nicht selten nur dem Familienvater, der dadurch mehr für sich selbst verbrauchen könne, zu gut komme, werden durch die Besserung der Wohnungsfrage regelmäßig die Verhältnisse der ge-

samten Familie günstig beeinflußt, da Mann, Frau und Kinder dabei äußerlich und innerlich gewinnen.

Aus diesen und den schon früher hervorgehobenen Gründen empfehle es sich, auf dem betretenen Wege energisch weiter zu schreiten und zwar sollte das Eigentum an Arbeiterwohnhäusern nicht nur solchen Leuten zugänglich gemacht werden, welche 10% Anzahlung (vergl. S. 47 u. 54) leisten können, sondern auch denen, die mit sparsamem Sinn gewillt sind, die Anzahlungssummen von 10% allmählich aufzubringen und, bis dies geschehen ist, ein Wohnungsrecht an dem betreffenden Hause eingeräumt erhalten würden.

Hierüber schwebe dem Vorsitzenden eine Organisation vor, wie sie einzelne sog. Spar- und Bauvereine in deutschen Städten haben, nur mit dem Unterschiede, daß keine Arbeiterkasernen, sondern $1^{1}/_{2}$ stockige Wohnhäuser gebaut würden und daß nicht bloß Wohnungs-, sondern im Laufe der Zeit Eigentumsrechte erworben würden und werden müßten, was ohne Intervention der Stadt speziell in Ulm sonst kaum ausführbar erscheine.

Die Kosten sollen wie erstmals aus Anlehensmitteln bestritten werden. Wenn die Oberamtssparkasse zur Abgabe des betreffenden Anlehens nicht um den bisherigen Zinsfuß in der Lage wäre, so könnte von einem Entgegenkommen der Württ. Invaliden- und Altersversicherungsanstalt in Betreff der Abgabe von Anlehen speziell zu derartigen Zwecken Gebrauch gemacht werden."

Bürgerausschußobmann (Stadtverordneten-Vorsteher) Teichmann hob noch hervor, daß die Baukommission die Ansiedlung auf der unteren Bleiche schon verschiedenemal besichtigt und sich von der Zweckmäßigkeit derselben überzeugt habe; er könne daher nur empfehlen, in der angetretenen Weise fortzufahren.

Am 9. Februar 1899 sodann wurde

die Erbauung von 33 Gebäuden (III. Serie)

beschlossen, von denen 3 zweistockig (eines für einen Fleischereibetrieb), alle anderen $1^{1}/_{2}$ stockig ausgeführt werden sollten.

Von diesen 33 Häusern durften zunächst nur 16 erstellt werden, da die Reichsrayonkommission eine größere Zahl nicht mehr gestattete und der Stadt eröffnen ließ, daß hiemit diejenige Grenze von Zu-

geständnissen erreicht sei, welche — solange die Umwallung noch bestehe — nicht überschritten werden dürfe (cfr. Seite 18 oben).

Damit waren einer Fortsetzung der Ulmer Wohnungspolitik insolange undurchbrechliche Schranken gezogen, als nicht die Verhandlungen der Stadtverwaltung mit den Reichsfestungsbehörden über die Stadterweiterung, welche schon seit mehreren Jahren geführt wurden, zu einem Abschluß gebracht und die Rayonsschranken gefallen waren.

Was zunächst

A. Die Wahl des Platzes

für die genannten Gebäude anlangt, so konnte, da innerhalb des Festungswalls ein genügend großes, insbesondere auch den Bau 1½=stockiger Gebäude mit entsprechenden Gärten ermöglichendes Gelände nicht vorhanden war, eine Isolierung des neuen Arbeiterwohnquartiers nicht vermieden werden; indessen wird, nachdem vor einigen Monaten infolge des Wallankaufs durch die Stadt die Baubeschränkungen im I. Festungsrayon allgemein gefallen sind, auch eine Ansiedlung von Angehörigen des Mittelstands daselbst in Bälde sich vollziehen, so daß eine Mischung der Bevölkerung binnen kurzem erreicht sein wird. Hinsichtlich der Lage der Arbeiterwohnungen ist besonders hervorzuheben, daß dieselben teils in nächster Nähe der größeren Fabriken Ulms, teils in geringer Entfernung von denselben sich befinden, so daß die Arbeiter ihrer Arbeitsgelegenheit ziemlich nahe gerückt sind; im übrigen sind die Entfernungen der einzelnen Stadtteile Ulms von einander infolge seiner Festungsqualität überhaupt keine großen; vom Zentrum der Stadt ist das Arbeiterquartier 15 Minuten, vom Hauptbahnhof 25 Minuten entfernt und die elektrische Straßenbahn ist bereits in die Nähe desselben geführt.

Eine Erweiterung des Quartiers ist jederzeit möglich, da die Stadt im Anschluß an dasselbe noch ziemlich umfangreiches Gelände besitzt, das sie bis auf weiteres unüberbaut lassen will (Tafel 6).

Die Bauquartiere haben Kanalisation, Wasserleitung und Gasbeleuchtung. Die Einführung automatischer Gasversorger in den Häusern ist bis jetzt trotz wiederholter Bemühungen der Stadtverwaltung nicht gelungen.

B. Ausbildung der Straßen.

Hiebei ging die Stadtverwaltung davon aus, daß der Licht- und Luftzutritt in ausreichendem Maße gewahrt sein muß, wofür übrigens auch durch die Gärten hinter den Häusern gesorgt ist.

Da die Rücksichten des Verkehrs eine erhebliche Straßenbreite nicht fordern, so wurde die Breite der Fahr- und Gehwege auf das Mindestmaß eingeschränkt, dagegen sind entsprechend breite Vorgärten angelegt, die im Bedürfnisfall von der Stadt jederzeit zurückerworben werden können (cfr. „Bedingungen" S. 57).

Der unbedeutende Verkehr in den Straßen gestattet auch, daß die zahlreichen Kinder der Arbeiterfamilien daselbst sich ungefährdet tummeln können. Seit Bestehen der Wohnungen ist ein Unfall auf der Straße nicht vorgekommen. Ferner befindet sich ein großer städtischer Spielplatz ganz in der Nähe.

Was die Lage der Hauptfronten der Gebäude betrifft, so ist dieselbe teils gegen Südwest-Nordost, teils gegen Nordwest-Südost und Südnord gerichtet.

Die durchschnittliche Breite der Straßen einschließlich der Vorgärten beträgt 16 m; die letzteren sind vorwiegend 3 m breit; ihr Maß steigt aber bei einem Teil bis zu 7 m (Südseite). Zumeist sind Vorgärten auf beiden Seiten der Straße — gegen Osten und gegen Westen — je 3 m breit angelegt.

C. Verhältnis der überbauten Flächen zu den Straßen, Vorgärten, Hofräumen und Gärten.

Von der gesamten von den Arbeiterwohnungen eingenommenen Grundfläche mit ca. $3\frac{1}{2}$ ha entfallen:

α	auf Gebäude	20%,
β	„ Straßen mit Vorgärten	30%,
γ	„ Straßen allein . . .	17%,
δ	„ Vorgärten allein . . .	13%,
ε	„ Hausgärten und Hofräume	50%.

Diese Maßverhältnisse zeigen, daß für Luft und Licht ausreichend gesorgt ist und daß auch baupolitische Rücksichten gewahrt sind.

D. Hinsichtlich der Bauart und Bauausführung

der Arbeiterhäuser war die Stadtverwaltung von dem Grundsatz geleitet, daß dieselben in der Regel nur dem Wohnungsbedürfnis einer Familie dienen sollen, indessen insolange, als erwachsene Kinder nicht vorhanden, welche an der Aufbringung der Mittel für Amortisation und Verzinsung des Anlagekapitals teil zu nehmen imstande sind, die Möglichkeit einer Vermietung der Wohnung im Dachstock darzubieten haben.

Nur in den Hauptstraßen sind $2^1/_2$ stockige Gebäude erstellt. Dies geschah teils aus dem Grunde, weil dadurch der äußeren Erscheinung des Gesamtquartiers die Einförmigkeit genommen und das landschaftliche Bild verbessert wurde, teils deshalb, weil dem besonderen Wunsch einzelner Kaufsliebhaber Rechnung getragen und endlich die Zahl der Arbeiterwohnungen damit rascher gesteigert werden wollte.

Die Wohnhäuser sind als Doppelwohnhäuser ausgeführt. Die Umfassungen sind fast durchgängig massiv in Backsteinrohbau in verschiedenen Farben unter Verwendung von Kunststeinen hergestellt. Auf eine durchaus solide, massive Bauart ist aus dem Grunde das größte Gewicht gelegt worden, weil dadurch nicht allein der Bestand des Hauses auf die längste Dauer gesichert ist, sondern auch der Unterhaltungsaufwand auf ein Minimum sich beschränken läßt; für das Budget einer Arbeiterfamilie ist das letzterwähnte Moment von besonderer Bedeutung. Die Giebel, Dachaufbauten, Veranden und Erker sind in einfacher Holzarchitektur behandelt; die Dächer sind mit Falzziegeln eingedeckt. Sämtliche Gebäude sind auf die ganze Fläche unterkellert und es sind in den Souterrains die Holzlegen, Waschküchen, Werkstätten und Keller untergebracht.

Von Interesse dürfte sein die

Beschreibung einiger Typen:

a) Wohnhaus, 1 Stock mit eingebautem Dachstock, enthaltend 2 Wohnungen.

Jede Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Küche, Abort, Vorplatz, Keller, Holzlege, Waschküche und Gartenanteil.

Flächeninhalt der 2 Zimmer zus.	34	qm
„ „ Küche	9	„
„ des Gartens für 2 Wohnungen	162	„



Tafel 6. Gesamtansicht des Arb



eiterwohnquartiers (Eigenhäuser).

Gesamtkosten (Baustelle samt Garten und Baukosten) für ein Wohnhaus Mk. 6000. (1 cbm umbauter Raum vom Trottoir bis Oberkante Hauptgesims kostet Mk. 20.—, 1 cbm umbauter Raum vom Kellerboden bis Kehlgebälk kostet Mk. 12.—).

Die Baukosten sind mit $5\frac{1}{2}\%$ zu verzinsen, wovon 3% zur Verzinsung der Kosten und $2\frac{1}{2}\%$ zur Amortisation Verwendung finden.

Der Hausbesitzer hat hienach zu bezahlen pro Jahr 330 Mk.; Unterhaltungskosten, Steuern und Wasserzins berechnen sich auf 60 Mk. pro Jahr.

An Einnahmen erhält der Hausbesitzer für die Wohnung im Dachstock 140 Mk. und hat somit noch 250 Mk. pro Jahr selbst zu leisten.

b) Wohnhaus, 1 Stock mit eingebautem Dachstock, enthaltend 2 Wohnungen.

Jede Wohnung besteht aus je 3 Zimmern, Küche, Abort, Vorplatz, Keller, Holzlege, Werkstätte, Waschküche und Gartenanteil.

Flächeninhalt der 3 Zimmer zus.	42	qm,
„ „ Küche	7	„
„ des Gartens für 2 Wohnungen	180	„

Gesamtkosten (Baustelle samt Garten und Baukosten) für ein Wohnhaus Mk. 8200. (1 cbm umbauter Raum vom Trottoir bis Oberkante Hauptgesims kostet Mk. 21.—, 1 cbm umbauter Raum vom Kellerboden bis Kehlgebälk kostet Mk. 12.—).

Der Hausbesitzer hat an Verzinsung und Amortisation zu bezahlen pro Jahr 451 Mk.; Unterhaltungskosten, Steuern und Wasserzins berechnen sich auf 79 Mk. pro Jahr.

An Einnahmen bezieht der Hausbesitzer für die Wohnung im Dachstock 220 Mk. und hat somit nur noch 310 Mk. pro Jahr selbst zu leisten.

c) Wohnhaus, 2 Stock mit teilweise eingebautem Dachstock, enthaltend 2 Wohnungen.

Die Wohnung im Erdgeschoß besteht aus 2 Zimmern, 1 Kammer im Dachstock, 1 Küche, Abort, Vorplatz, Keller, Waschküche und Gartenanteil.

Die Wohnung im 1. Stock besteht aus 2 Zimmern, 1 Zim-

mer im Dachstock, 1 Küche, Abort, Vorplatz, Keller, Waschküche und Gartenanteil.

Flächeninhalt der 2 Zimmer zus.		34	qm
„	„ Küche	9	„
„	des Zimmers im Dachstock	18	„
„	der Kammer	15	„
„	des Gartens für 2 Wohnungen	135	„

Gesamtkosten (Baustelle samt Garten und Baukosten) für ein Wohnhaus Mk. 8500.—. (1 cbm umbauter Raum vom Trottoir bis Oberkante Hauptgesims kostet Mk. 18.—, 1 cbm umbauter Raum vom Kellerboden bis Kehlgebälk kostet Mk. 11.—).

Der Hausbesitzer hat an Verzinsung und Amortisation zu bezahlen pro Jahr 467,50 Mk.; Unterhaltungskosten, Steuern und Wasserzins berechnen sich auf 75 Mk. pro Jahr.

An Einnahmen bezieht der Hausbesitzer für die Wohnung im Erdgeschoß 230 Mk. und hat somit nur 312,50 Mk. pro Jahr selbst zu leisten.

d) **Wohnhaus, 2 Stock mit eingebautem Dachstock, enthaltend 3 Wohnungen.**

Jede Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Abort, Vorplatz, Keller, Holzlege, Waschküche und Gartenanteil..

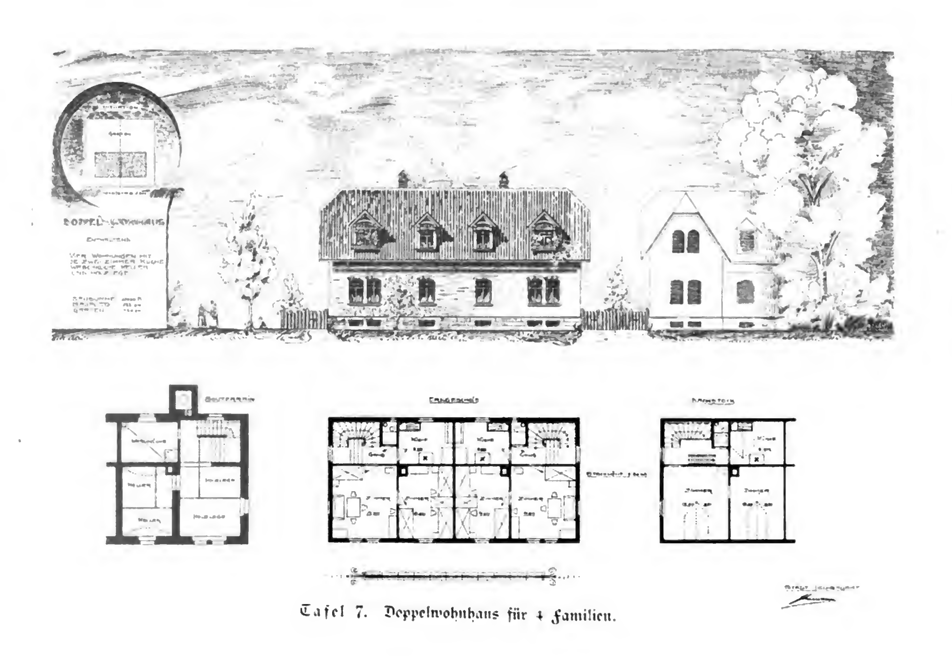
Flächeninhalt der 3 Zimmer zus.		53	qm
„	„ Küche	8	„
„	des Gartens für 3 Wohnungen	215	„

Gesamtkosten (Baustelle samt Garten und Baukosten) für ein Wohnhaus Mk. 14300. —. (1 cbm umbauter Raum vom Trottoir bis Oberkante Hauptgesims kostet Mk. 18.—, 1 cbm umbauter Raum vom Kellerboden bis Kehlgebälk kostet Mk. 11.—).

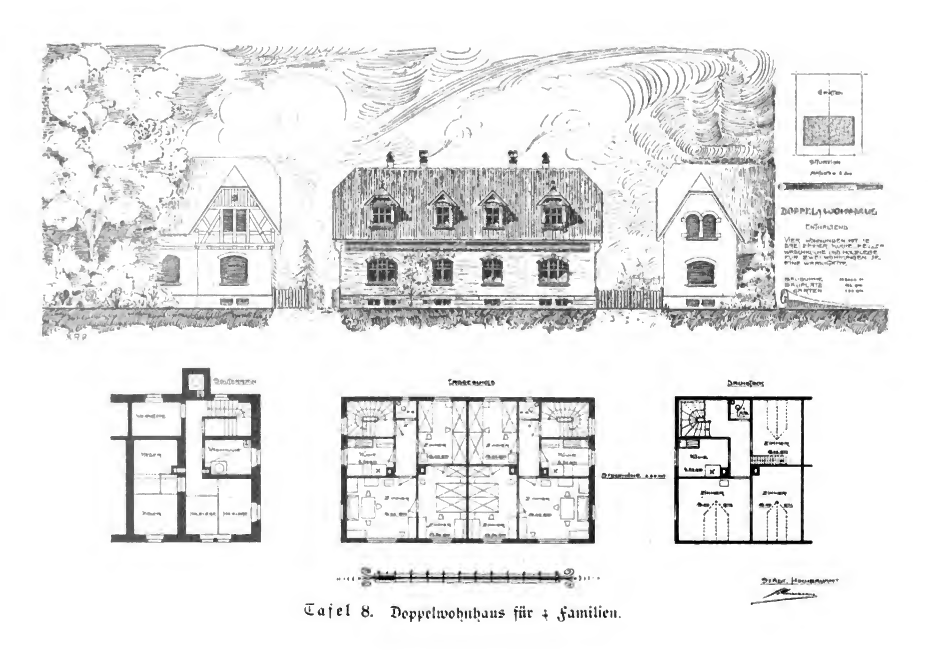
Der Hausbesitzer hat an Verzinsung und Amortisation zu bezahlen 886,50 Mk.; Unterhaltungskosten, Steuern und Wasserzins berechnen sich auf 100 Mk. pro Jahr.

Für die Wohnung im Erdgeschoß und Dachstock bezieht der Hausbesitzer eine Miete von (320 + 250) 570 Mk. und verbleiben für den Besitzer des Hauses noch 416 Mk. 50 Pfg. pro Jahr.

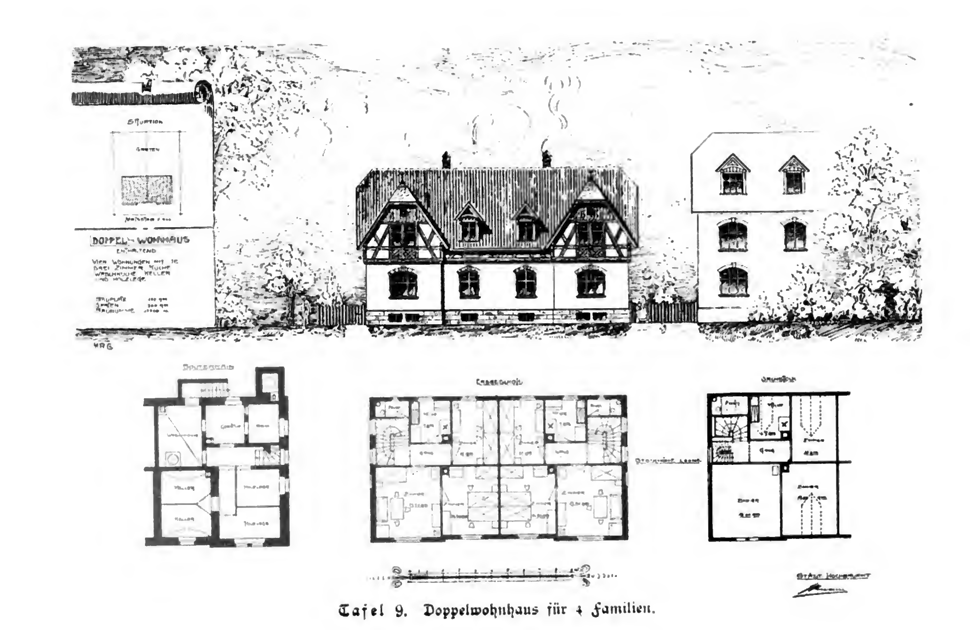
(s. Tafel 7—15.)



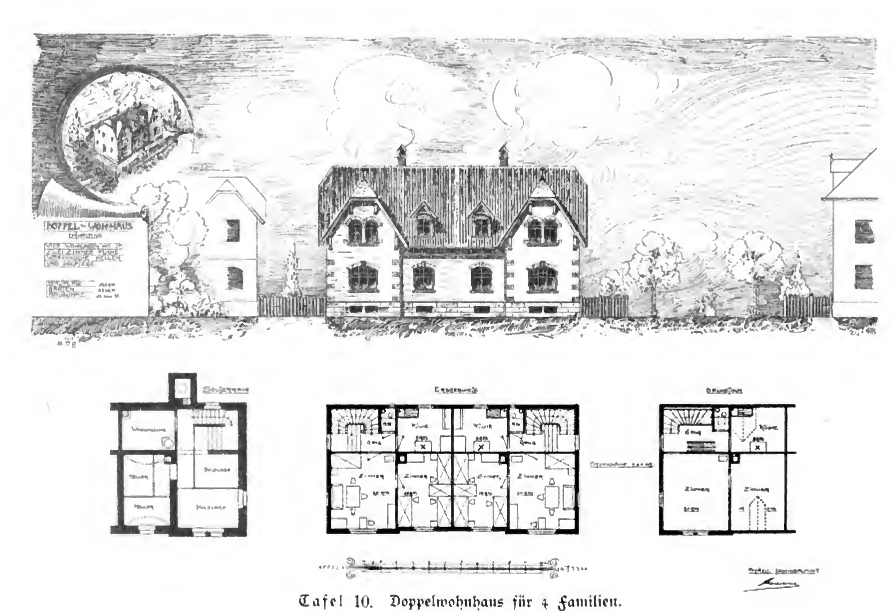
Tafel 7. Doppelwohnhaus für 4 Familien.



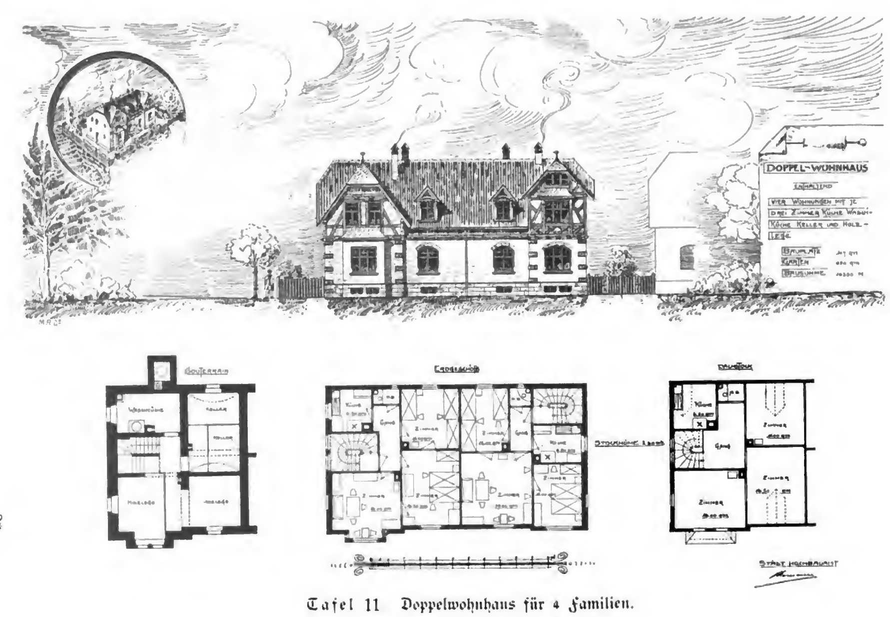
Tafel 8. Doppelwohnhaus für 4 Familien.



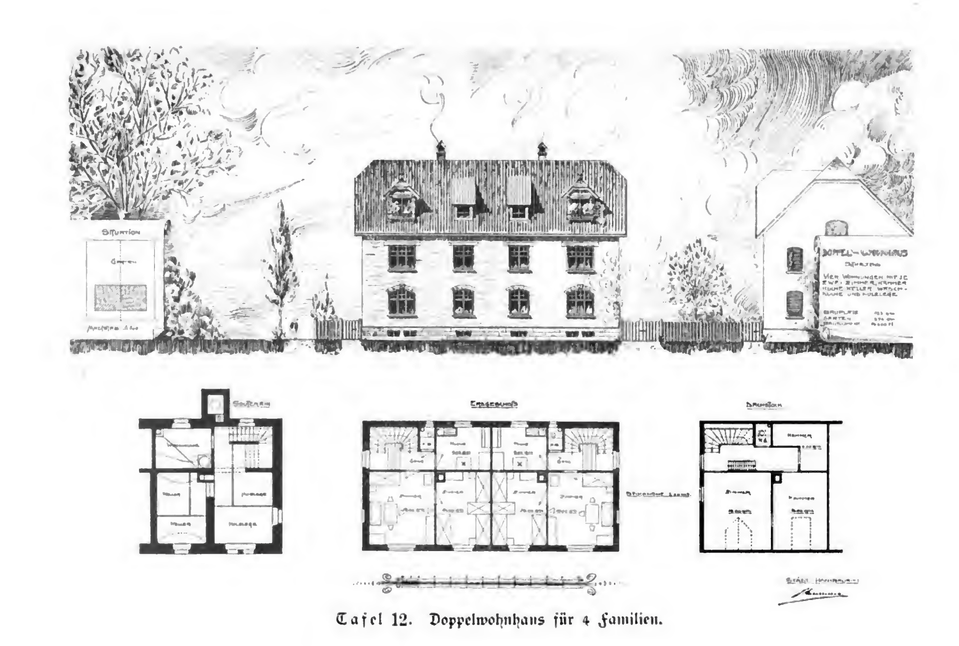
Tafel 9. Doppelwohnhaus für 4 Familien.



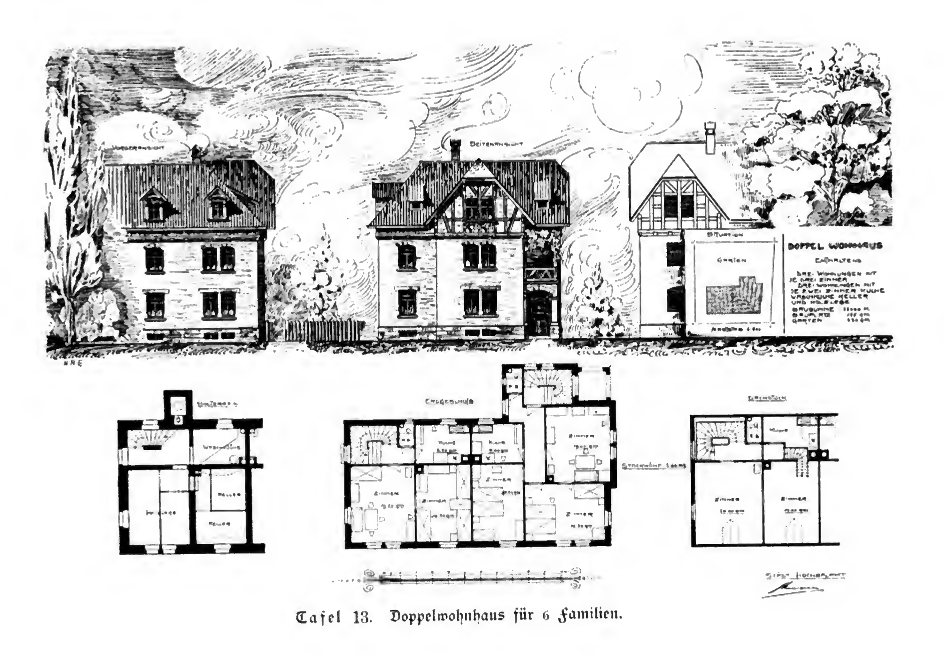
Tafel 10. Doppelwohnhaus für 4 Familien.



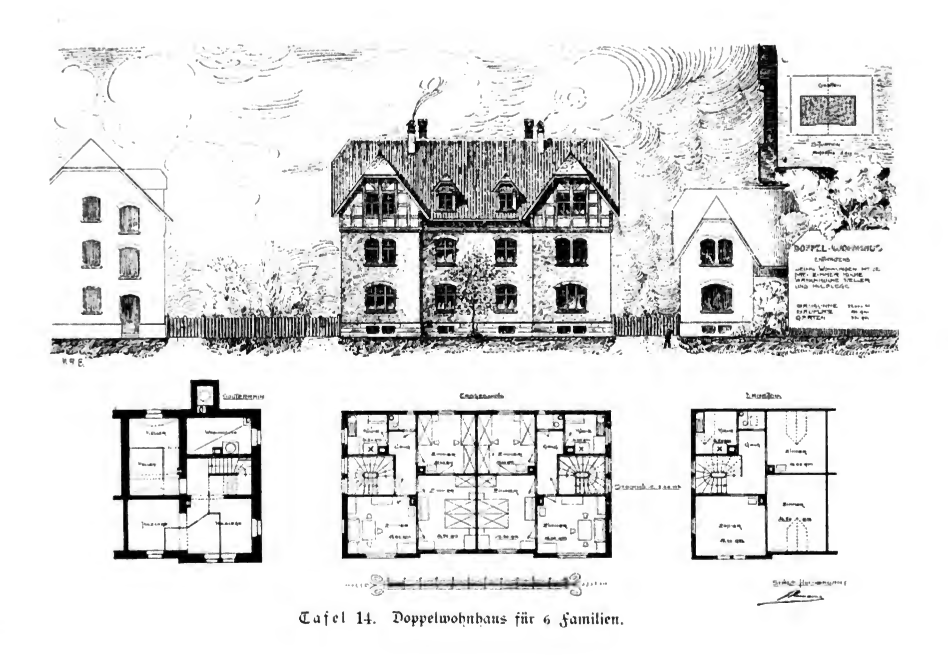
Tafel 11 Doppelwohnhaus für 4 Familien.



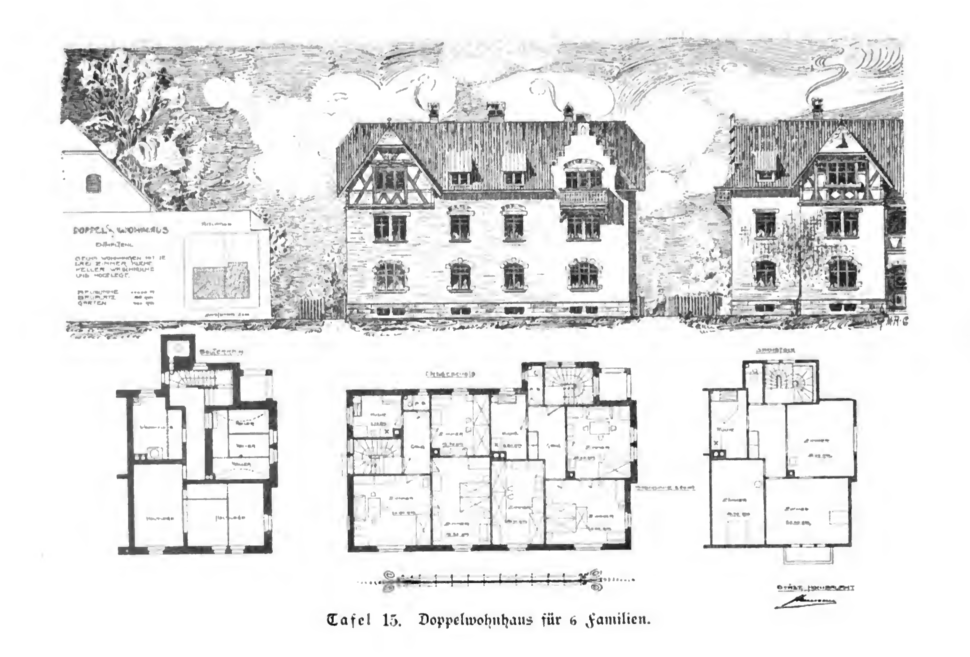
Tafel 12. Doppelwohnhaus für 4 Familien.



Tafel 13. Doppelwohnhaus für 6 Familien.



Tafel 14. Doppelwohnhaus für 6 Familien.



Tafel 15. Doppelwohnhaus für 6 Familien.

E. Beschaffenheit der Wohnungen.

Die Wohnräume sind einfach ausgestattet. Die Fußböden bestehen aus Pitch-pine-Riemen. Die Nebenwände sind teils mit Leimfarbe gestrichen, teils mit Tapeten beklebt. Die Decken erhielten Leimfarbanstrich und sämtliche Fenster, Türen, Fußsockel 2c. sind dreimal mit Oelfarbe angestrichen. Die Fußböden in Küche und Abort bestehen aus gebrannten Tonplatten. Die Aborte sind mit Gruben versehen. Für jede Familie ist ein kleines Gärtchen vorhanden.

Die in lit. D a und c oben beschriebenen Wohnungen mit zwei Zimmern und einem Flächeninhalt von 34 qm weisen einen Rauminhalt von 88 cbm, die in lit. D b geschilderten mit 3 Zimmern und 42 qm Flächeninhalt einen solchen von 109 cbm auf; die in lit. D d genannten mit 3 Zimmern und 53 qm Flächeninhalt haben 138 cbm Rauminhalt.

Die Höhe der Zimmer in allen oben erwähnten Typen beträgt 2,60 m.

Von den bis jetzt seitens der Stadt geschaffenen 232 Wohnungen haben 121 zwei Zimmer, 111 sind mit drei Zimmern ausgerüstet.

So wünschenswert und notwendig für viele Familien, insbesondere für solche mit erwachsenen Kindern eine 3zimmerige Wohnung ist, so groß ist anderseits die Gefahr, daß das dritte Zimmer zur Erhöhung der Mieteinnahmen ausgenützt und das Halten von Schlafgängern gefördert wird. Nur wenn mit aller Energie — wie dies neuerdings geschieht — darauf gedrungen wird, daß der Hauseigentümer bezw. sein Mieter die Wohnung nur für sich und seine Familie benützen darf, ist dem Dreizimmersystem das Wort zu reden.

F. Gärten.

Wie wir in lit. D bemerkt haben, bewegen sich die Flächenmaße der Gärten zwischen 135 und 215 qm; ihre Größe reicht aus, um aus dem Ertrage den Bedarf einer mittelstarken Familie an Gemüse pro Jahr nahezu decken zu können; die Beschaffung von Kartoffeln und Kraut für den Winterbedarf (etwa 4 Zentner Kartoffeln à 2 Mk. 25 Pfg. = 9 Mk. und 20 Stück Kraut à 10 Pfg. = 2 Mk., zus. 11 Mk.) ist noch notwendig.

Der Wert des durchschnittlichen jährlichen Ertrags eines Gartens beträgt 20—25 Mk. Angepflanzt sind in den Gärten: Aepfel, Birnen, Pflaumen und Pfirsiche als Zwergobst, ferner Weinreben, Johannis-, Stachel-, Himbeeren und Erdbeeren, weiterhin Gemüse aller Art, als verschiedene Kohlarten, Bohnen, Salat, Kohlraben, Karotten, Spinat, Rotrüben 2c., insbesondere aber auch Suppenkräuter, als Schnittlauch, Sellerie, Lauch und Petersilie, Zwiebeln 2c. Kleinere Teile der Gärten sind als Ziergärten verwendet.

Wird für den Gartenplatz pro qm selbst 2 Mk. gerechnet, so ergibt sich ein ausreichender Nutzungswert aus dem Anlagekapital, denn die Arbeit der Bestellung der Gärten birgt für die Familien nach den hiesigen Erfahrungen mehr Lust als Last. Aber selbst wenn eine Rente aus der aufgewandten Kaufsumme sich nicht erzielen ließe, so würden die indirekten Vorteile als reichliche Zinsen sich erweisen.

Es ist eine wahre Freude zu sehen, wie die Eigentümer der Arbeiterwohnhäuser und teilweise auch ihre Mieter in edlem Wettbewerb ihre Gärtchen pflegen und hegen, mit Blumen und Reblaub schmücken, und wie es in diesem Wetteifer keinen Unterschied begründet, ob die Familienhäupter auf dem Lande oder in der Stadt aufgewachsen sind.

Diesem Werte der Gartenpflege aber gesellt sich noch ein weiteres reales und ideales Moment hinzu. Haben Mann und Frau ihr Tagwerk vollendet, so sucht der erstere nicht, wie das früher vielfach der Fall war, das Wirtshaus auf, sondern es sammeln sich an jedem warmen Abend um die Eltern die Kinder im schmucken Gartenhäuschen, das nur in wenigen Gärten fehlt, und das Gärtchen wird zu einem Stück Wohnraum und zu einer Stätte der Pflege echten Familiensinns.

Die Gärtchen sind hienach eine so schätzenswerte Zubehörde der Wohnhäuser, daß wir sie um keinen Preis missen möchten.

G. Bedingungen beim Verkaufe.

Bei Aufstellung derselben hatte die Stadtverwaltung insbesondere nachstehende Ziele im Auge:

1. **die Wohnungen nur für Angehörige der minder bemittelten Kreise zu bestimmen;**
2. **kinderreiche Familien zu bevorzugen;**

3. **eine Rückerwerbung der erbauten Häuser unter gewissen Voraussetzungen sich zu sichern und damit dem Häuserwucher zu steuern;**
4. **eine Steigerung der Mietpreise zu verhüten;**
5. **einer Verschlechterung und Verwahrlosung der Gebäude entgegenzuwirken.**

So wurden denn an die Veräußerung der Häuser der 1. und 2. Serie folgende Bedingungen geknüpft:

Kauf-Vertrag.

Die Stadtgemeinde Ulm verkauft von der Wiesenparzelle Nr. auf der untern Bleiche an die hienach aufgeführten Personen verschiedene Flächen, auf welchen die Stadtgemeinde je ein Wohnhaus auf Bestellung und für Rechnung des betreffenden Käufers erbaut hat, unter folgenden Bedingungen:

1. Für den □Meter der abzutretenden Fläche sind 1 Mk. 30 Pfg. bezw. 1 Mk. 50 Pfg. und 2 Mk. zu bezahlen.
2. An dem Kaufschilling und dem von der Stadtgemeinde gemachten Bauaufwand ist eine **bare Anzahlung von 10%** zu machen. Der Rest ist mit 3% zu verzinsen und mit 2½% zu amortisieren.

   Außerordentliche Zahlungen zum Zwecke rascherer Abtragung der Gesamtschuld sind zulässig und werden entsprechend abgeschrieben.

   In Krankheitsfällen oder bei sonstigen außerordentlichen Umständen kann die Zahlung zeitweise gestundet werden.

   Jeder Schuldner erhält einen Schuldentilgungsplan, sowie ein Abrechnungsbuch, aus dem er jederzeit die Höhe seiner Schuld ersehen kann.
3. Falls die Schuld nur noch 50% des pfandgerichtlichen Anschlags des Anwesens beträgt, kann der Schuldner die Tilgung einstellen. Der Gemeinderat ist jedoch alsdann berechtigt, den Zinsfuß auf den landesüblichen Betrag zu erhöhen.
4. Die Sicherung des Kauf- und Bauschillings erfolgt durch Eintrag der 1. Hypothek auf Grundstück und Gebäude.
5. Die Uebergabe der Wohnhäuser an die Besteller hat bereits stattgefunden. Dieselben sind mit der Ausführung zufrieden und geben die Erklärung ab, daß baulich Alles in bester Ordnung ist. Der Eigentumsübergang erfolgt erst, nachdem das Pfandrecht eingetragen oder der Kauf- und Bauschilling vollständig getilgt sein wird.
6. Die Steuern und Abgaben aus den verkauften Flächen, bezw. den neuerstellten Gebäuden haben die Besteller vom 1. April an, das Brandschadensgeld vom 1. Januar an zu entrichten.
7. Sämtliche durch den Kauf veranlaßten Kosten, als Accise mit dem Zuschlag, Erkenn- und Protokollgebühren, sowie auch die Kosten des Pfandeintrags sind vom Käufer ausschließlich zu tragen.

8. Die Einfriedigung der bei den Häusern befindlichen Gärtchen hat auf Rechnung des neuen Eigentümers, jedoch nach Anordnung der Stadtgemeinde zu geschehen.

9. Die Scheidewände zwischen den Doppelhäusern sind gemeinschaftlich. Der einzelne Eigentümer darf ohne Erlaubnis des Nachbars keine Aenderung vornehmen. Hievon ist im Servitutenbuch Vormerkung zu machen.

10. Die Baulichkeiten sind in gutem Stand zu erhalten, alle nötigen Reparaturen und alle zur Wahrung des guten Bauzustandes notwendig erscheinenden Herstellungen sind stets rechtzeitig und unweigerlich nach den Anordnungen der Stadtverwaltung, deren Kontrolle der Hausbesitzer sich unterwirft, ausführen zu lassen

Ohne Genehmigung des Gemeinderates darf an dem Gebäude keine Hauptveränderung vorgenommen oder dasselbe abgebrochen werden.

Der Gemeinderat hat jederzeit das Recht, das Gebäude besichtigen zu lassen.

11. Der Stadtgemeinde Ulm als Verkäuferin bezw. Baugläubigerin wird ein dingliches Vor-, bezw. Rückkaufs-Recht für die Wohnhäuser nebst Hofraiten oder Gärten eingeräumt, das sie auszuüben befugt sein soll:

a) sobald der Schuldner oder seine Erben mit einer der vereinbarten Zahlungen länger als ein Jahr, ohne daß ihnen seitens der Stadt Stundung gewährt worden ist, im Rückstand geblieben sind;

b) falls der Schuldner oder seine Erben das Anwesen vor Ablauf von 15 Jahren nach der Besitzergreifung veräußern wollen;

c) falls sie es vor gänzlicher Zahlung des Kaufschillings entgeltlich oder unentgeltlich veräußern wollten;

d) falls der Schuldner Wohnungen zu einem den üblichen Mietzins übersteigenden Mietzinse vermietet oder derartige Aftervermietungen durch seine Mieter duldet;

e) wenn derselbe ohne Zustimmung des Gemeinderats eine weitere Pfandschuld auf das Gebäude aufnimmt;

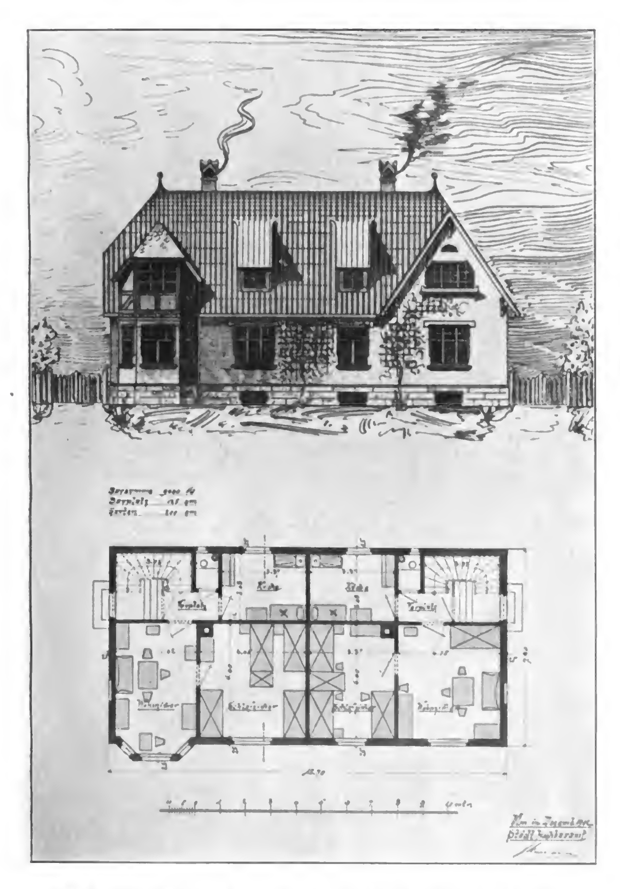
f) wenn der Schuldner das Haus trotz wiederholter Aufforderungen nicht selbst bewohnt;

g) wenn er sich weigert, die oben Ziffer 10 angegebenen Verpflichtungen zu erfüllen,

h) wenn er das Grundstück vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit beschädigt und in seinem Wert verringert hat;

i) wenn die Zwangsvollstreckung in die Liegenschaft (Arbeiter-Wohnung) beantragt wird.

12. Die Rückkaufssumme wird durch eine Schätzungs-Kommission in der Weise festgestellt, daß dem ursprünglichen Kaufpreis bezw. Bauschilling derjenige Betrag zugerechnet wird, um welchen das Anwesen durch Verbesserung im Werte gestiegen ist, soweit dieser Mehrwert zur Zeit des Rückkaufs noch im Anwesen vorhanden ist, während anderseits derjenige Betrag vom Kauf- und



Tafel 16. Einfamilienhäuser im Westen (Doppelwohnhaus).

Bau-Schilling wieder abgezogen wird, um welchen sich der Wert der Liegenschaft durch die Benützung verringert hat.

An der festgestellten Rückkaufssumme wird die Restschuld des Käufers an Hauptsumme und Zinsen abgerechnet, der Rest aber von der Stadtgemeinde mit Vollziehung des Rückkaufs bar bezahlt.

13. Die Schätzungs-Kommission wird zusammengesetzt aus:
   a) einem vom Gemeinderat zu ernennenden städtischen Beamten,
   b) einem von dem Hauseigentümer bestimmten Techniker und
   c) dem staatlichen Brandversicherungskommissär von Ulm als Obmann.
14. Das genannte Rückkaufs-Recht ist sowohl im Güterbuch im Sinne des § 195 der Hauptinstruktion zum Pfandgesetz, als auch im Unterpfandsbuch nach Art. 75 des Pfandgesetzes vorzumerken.
15. Der Stadtgemeinde steht außerdem das Recht zu, im Falle der Veräußerung des Anwesens durch den Schuldner oder seine Erben (entgeltlich oder unentgeltlich), ebenso beim Eintreten eines der Fälle von lit. d bis i ad Punkt 11 oben, die sofortige bare Zahlung der noch rückständigen Schuldigkeiten statt der Ausübung eines Rückkaufs-Rechts zu verlangen.
16. Die Genehmigung der Verträge durch die bürgerlichen Kollegien behält sich die Stadtgemeinde vor.

Daß die vorstehenden Bedingungen unvollkommen seien, hat die Stadtverwaltung von Haus aus nicht verkannt. Vor Allem erschien die Feststellung des Rückkaufsrechts in einer Dauer von nur 15 Jahren nicht ausreichend, um eine Spekulation mit einem Teil der Häuser zu verhindern, da es in vielen Fällen zweifelhaft ist, ob innerhalb des genannten Zeitraums die rechtlichen Voraussetzungen für die Ausübung des in Rede stehenden Rechts seitens der Stadt eintreten, nach Umfluß dieser Zeitspanne aber der Stadtverwaltung kein beherrschender Einfluß auf die Eigenhäuser mehr zusteht.

Allein wenn ꝛc. Krupp es seinen eigenen Arbeitern gegenüber nicht riskieren zu können glaubte, das Eigentumsrecht an den von ihm mit sogenannten Hauserwerbsdarlehen belehnten Gebäuden in erheblichem Maße einzuengen*), so mußte die Stadtverwaltung bei einem ersten Versuche, um den es sich handelte, gleichfalls Bedenken tragen, in der Beschränkung des Eigentumsrechts allzuweit zu gehen und behielt sich, da ja auch mit einzelnen Häusern die Spekulation nicht viel anfangen konnte, vor, wenn einmal einige Erfahrungen

*) Wohlfahrtseinrichtungen der Gußstahlfabrik von Fr. Krupp. II. Ausg., (1891) S. 144 ff.

gesammelt waren, entweder zur Statuierung eines Superficiarrechts, wie es in Ulm in den früheren Soldaten-(Graben-)häusern, allerdings in unzureichender Gestalt, schon vorhanden war, überzugehen oder das Rück-(Wieder-)Kaufsrecht auf einen so langen Zeitraum auszudehnen, daß die Stadtverwaltung innerhalb desselben nicht nur einmal, sondern öfters in die Lage versetzt werde, von demselben Gebrauch zu machen.

Bald zeigte sich denn auch, daß die obengenannten Bestimmungen unzulänglich waren, um Mißbräuchen mit Erfolg entgegentreten zu können.

Der eine der neuen Hauseigentümer begann ein Flaschenbiergeschäft, hielt Ziegen, welche die Nachbarschaft belästigten, und stopfte die ihm übrig gebliebenen Gelasse mit Schlafgängern voll, ein anderer richtete eine Bäckerei ein, ein dritter einen Spezereiladen, wieder andere verlangten unverhältnismäßig hohe Mieten und vor allem nahm das Halten von Schlafgängern überhand. Diese Umstände ließen eine Vervollständigung und Verschärfung der ursprünglich getroffenen Vorschriften notwendig erscheinen und so wurden den zuerst aufgestellten Bedingungen (S. 47—49) folgende neue Bestimmungen, welche auch von einer größeren Zahl der Eigentümer der Häuser der 1. und 2. Serie anerkannt worden sind, angefügt:

Die Zusätze sind folgende:

Zu Ziffer 11 d: „der Gemeinderat setzt jeweils den Höchstbetrag der zulässigen Mietzinse fest".

Zu Ziffer 11 i: „oder wenn der Konkurs über den Schuldner ausbricht".

Eine neue lit. k: „im Falle von Ziffer 18 unten."

Zwischen die Ziffern 15 und 16 wurden folgende Ziffern eingeschaltet:

16. Die Räume zwischen den einzelnen Arbeiterwohnhäusern dürfen nur zur Herstellung kleinerer, rasch und leicht entfernbarer Gebäude (Gartenhäuschen rc.), keinesfalls aber zur Erstellung massiver Gebäude benützt werden.
17. Die Benützung der Vorgärten zum Gemüsebau ist insolange gestattet, als die ortsbaustatutarischen Bestimmungen auf die „untere Bleiche" nicht Anwendung finden. Das Aufhängen von Wäsche rc. in denselben ist nicht gestattet.
18. Die Verwendung des ganzen Anwesens oder einzelner Teile

desselben zu gewerblichen Zwecken in der Art, daß der Hauseigentümer sein Anwesen selbst zu diesem Zweck verwendet oder aber dasselbe oder Teile desselben zu gewerblichen Zwecken an Dritte überläßt, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Gemeinderats und unter den von demselben festgesetzten Bedingungen zuläßsig.

Der Käufer eines Wohnhauses verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger, weder selbst in seinem Anwesen ein Gewerbe oder einen Handel mit irgend welchen Waren auszuüben, noch auch an Dritte Teile desselben zu diesem Zwecke abzugeben.

Macht sich der Hauseigentümer des Anwesens einer Verletzung dieser Verpflichtung schuldig, so steht der Stadtgemeinde das Vor- bezw. Rückkaufsrecht nach Maßgabe der in §§ 11—14 der Bedingungen enthaltenen Bestimmungen zu, welche auf den vorliegenden Fall ausgedehnt werden.

Macht die Stadtgemeinde hiervon keinen Gebrauch, so wird bestimmt, daß der Eigentümer im Fall der Nichteinhaltung der über die Verwendung der Arbeiterwohnhäuser in Absatz 1 aufgestellten Bestimmungen verpflichtet ist, eine Vertragsstrafe im Höchstbetrag von 2000 Mk. — Zweitausend Mark — an die Stadtkasse zu entrichten; der Gemeinderat behält sich übrigens vor, je nach Lage des Falls eine Ermäßigung der Konventionalstrafe eintreten zu lassen.

Die Vertragsstrafe ist durch Bestellung einer Kautionshypothek mit 2000 Mk. im Pfandrange nach dem Kauf- und Bauschilling auf dem Anwesen sicher zu stellen.

Endlich wurde noch ausdrücklich bestimmt, daß die Zahlung der Zinsen und Amortisationsquoten auf die Quartaltermine 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober zu erfolgen hat, und daß die mit der Bezahlung im Rückstand verbleibenden Hausbesitzer einen Verzugszins von 4 % zu entrichten haben, wobei jedoch der erste Monat nach dem Verfalltermin nicht gerechnet wird.

Bald darauf hatte das bürgerliche Gesetzbuch (§ 1012) an die Stelle der römisch-rechtlichen superficies das jetzige

Erbbaurecht

gesetzt, und als die Stadtverwaltung im Jahre 1902 den Bau von Arbeitereigenhäusern fortsetzte, trat sie an die Frage heran, ob nicht dieses Gebilde des neuen Rechts zur Anwendung gebracht werden solle.

Nach eingehenden Beratungen, bei denen auch die Erörterungen dieser Frage in Frankfurt und Leipzig zu Grund gelegt wurden, kam die Stadtvertretung unterm 10. April 1902 zu dem Ergebnis, von dem Erbbaurecht keinen Gebrauch zu machen, vielmehr das bisher

auf 15 Jahre festgesetzte **Rückkaufsrecht zu einem Wiederkaufsrecht auf 100 Jahre zu erweitern.**

Zu diesem Beschlusse haben folgende Erwägungen geführt:

Die Anwendung des Erbbaurechts empfiehlt sich vor allem wegen des Zusammenhangs der Wohnungsnot mit der städtischen Bodenfrage; sie soll

a) den Bau von Arbeiterwohnungen günstig beeinflußen;

b) dem minder Bemittelten eine dem Eigenheim sich nähernde Eigentumsform gewähren;

c) der Bodenspekulation begegnen;

d) etwaigen Bodenwertszuwachs der Allgemeinheit zuführen.

Alle diese Zwecke können aber ebenso gut auf dem von der Stadt Ulm beschrittenen Wege erreicht werden und es gesellen sich auf dem letzteren den genannten Zielen noch einige weitere, in sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht ungemein wichtige hinzu.

1. Was zunächst die Begünstigung der Schaffung von Arbeiterwohnungen überhaupt betrifft, so ist für Städte, in welchen weder Private noch Gesellschaften für Zwecke des Erbbaurechts Mittel herzugeben geneigt sind — und dies trifft bei Ulm durchaus zu — die Stellungnahme eine überaus einfache. Da die Landesversicherungsanstalten (früher Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten) nach den bisherigen Erfahrungen ohne Sicherungshypothek an dem für das Erbbaurecht hergegebenen Grund und Boden der Städte kein Darlehen gewähren, so wird die Gemeinde, wenn sie schon einmal so ziemlich das ganze Risiko tragen muß, zweckmäßigerweise gleich unmittelbar als Gläubigerin eintreten.

Nach den in Ulm gemachten Erfahrungen baut die Stadt nicht teurer, sondern billiger als eine Genossenschaft und auch die Verwaltung kostet nicht mehr als bei genossenschaftlicher Organisation; unter allen Umständen aber ist sie sicherer in den Händen einer vorsichtig verwalteten Gemeinde als in denjenigen von Leuten, welche in Verwaltungsfragen sich erst einleben müssen.

2. Wenn auch nach den nunmehr festgestellten Bedingungen das Eigentumsrecht an den Ulmischen Arbeiterwohnungen ein sehr beschränktes ist, so gewährt es doch weitergehende Rechte als das Erbbaurecht.

Selbst wenn, wie dies in Halle a. S. festgesetzt ist*) — Frankfurt a. M. und Leipzig gewähren bei Anfall der Gebäude an die Stadt den Erbberechtigten überhaupt keine Vergütung —, an den Erbbauberechtigten der vierte Teil des Werts der Baulichkeiten, welchen dieselben bei Anfall an die Stadt noch besitzen, von der letzteren vergütet wird, werden sich doch nur wenige Arbeiter finden, welche ein so zweifelhaftes Eigentum zu erwerben geneigt oder imstande sein werden.

3. Wird aber dem Arbeiter kein Eigentumsrecht gewährt, befindet er sich vielmehr gegenüber dem erbbauberechtigten Kapitalisten oder genossenschaftlichen Verbande nur in dem Verhältnisse eines Mieters, so fallen alle diejenigen sozialen Errungenschaften weg, welche aus dem Eigenheim erwachsen; andererseits treten, wenn vollends, wie in Halle a. S., Wohngebäude, welche bis zu 12 Wohnungen enthalten — und auch dies ist nur die Regel —, zugelassen sind, alle die Schattenseiten in die Erscheinung, welche oben schon geschildert worden sind.

Wird weiterhin in Betracht gezogen, daß bei dem Vorgehen von Leipzig, Frankfurt a. M. und Halle dem Erbbauberechtigten die Festsetzung der Mietpreise überlassen bleibt und auch gegen Verschlechterung der Gebäude ausreichende Garantien nicht gegeben sind, so besteht für uns kein Zweifel, daß das in Ulm neuerdings eingeführte Verfahren vor den bis jetzt aufgetauchten erbbaurechtlichen Gebilden weitaus den Vorzug verdient.

Nicht allein, daß im Laufe der Zeit Wohnungen in ausreichender Zahl geschaffen sein werden, daß der Segen eines Eigenheims dem Arbeiter zu teil wird, und daß die Mietzinse im allgemeinen herabgedrückt werden können, wird andererseits hier in ebenso vollkommener Weise wie bei dem Erbbaurecht dem Bodenwucher gesteuert und der etwaige Zuwachs an Bodenwert der Gemeinde nutzbar gemacht.

Auf Grund dieser Erwägungen und aller auf dem Gebiete des Arbeiterwohnungswesens in Ulm bisher gesammelten Erfahrungen erfolgte für die im Jahre 1902 erbaute 4. Serie der Arbeiterwohnungen die Festsetzung folgender Bedingungen:

*) Die bisherigen praktischen Erfahrungen mit dem Erbbaurecht. Von Stadtrat Puetter, Halle a. S. — Schriften der Zentralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, Heft 22 Seite 144 ff.

§ 1. Die Stadtgemeinde Ulm erstellt für Rechnung des Käufers auf dem erkauften Grundstück ein Arbeiterwohnhaus nach den baupolizeilich genehmigten Plänen. Der Erwerber des Hauses (Käufer des Bauplatzes) hat der Stadtgemeinde den eigenen Bauaufwand auf Grund der vom städtischen Hochbauamt herzustellenden Bauabrechnung zu vergüten.

§ 2. An dem Kaufschilling und dem von der Stadtgemeinde gemachten Bauaufwand ist eine bare Anzahlung von 10% zu leisten. Der Rest ist mit 3% zu verzinsen und mit 2½ % zu amortisieren.

Die Zahlung der Zinsen und Amortisationsquoten erfolgt auf die Quartaltermine 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober.

Der mit der Bezahlung im Rückstand verbleibende Erwerber hat einen Verzugszins von 4% zu entrichten, wobei aber der erste Monat nach dem Verfalltermin nicht gerechnet wird.

Außerordentliche Zahlungen zum Zwecke rascherer Abtragung der Gesamtschuld sind zulässig und werden entsprechend abgeschrieben.

In Krankheitsfällen oder bei sonstigen außerordentlichen Umständen kann die Zahlung zeitweise gestundet werden.

Der Schuldner erhält einen Schuldentilgungsplan, sowie ein Abrechnungsbuch, aus dem er jederzeit die Höhe seiner Schuld ersehen kann.

§ 3. Falls die Schuld nur noch 50% des von der gemeinderätlichen Abteilung als Schätzungsbehörde gemachten Anschlags des Anwesens beträgt, kann der Schuldner die Tilgung einstellen. Der Gemeinderat ist jedoch alsdann berechtigt, den Zinsfuß auf den landesüblichen Betrag zu erhöhen.

Eine Erhöhung des Zinsfußes behält sich der Gemeinderat auch für den Fall vor, daß die Stadtgemeinde für die zum Bau der Arbeiterwohnhäuser aufzunehmenden Darlehen bei der Versicherungsanstalt Württemberg und der Oberamtssparkasse Ulm einen höheren Zinsfuß als 3% bezahlen müßte.

§ 4. Für den Kauf- und Bauschilling ist eine Briefhypothek auf dem erkauften Grundstück an erster Stelle einzutragen.

Nach Tilgung der Schuld durch den Grundstückseigentümer hat dieser die Pflicht, die Hypothek löschen zu lassen, was gemäß § 1179 des bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch vorzumerken ist.

§ 5. Die Uebergabe des erstellten Neubaus an den Besteller geschieht nach gänzlicher Fertigstellung voraussichtlich am .... durch das städtische Hochbauamt in Verbindung mit der Stadtpflege. Die Bezahlung des Angelds hat der Uebergabe voranzugehen. Die Auflassung bleibt ausgesetzt, bis der Bauschillingsbetrag durch die in § 1 genannte Abrechnung festgesetzt und die Zahlung des Angelds erfolgt sein wird.

§ 6. Die Steuern und Abgaben aus dem zu erstellenden Gebäude und den Brandschadensbeitrag für dasselbe hat der Käufer vom Zeitpunkt der erstmaligen Erhebung an zu übernehmen.

§ 7. Die Kaufskosten sind vom Käufer zu tragen.

§ 8. Die Einfriedigung der bei den Häusern befindlichen Gärtchen hat auf Rechnung des neuen Eigentümers, jedoch auf Anordnung der Stadtgemeinde zu geschehen.

§ 9. Die Scheidewände zwischen den Doppelhäusern sind gemein-

schaftlich. Der einzelne Eigentümer darf ohne Erlaubnis des Nachbars keine Aenderung vornehmen.

§ 10. Die Baulichkeiten des Grundstücks sind durch den Grundstückseigentümer in gutem Stand zu erhalten, alle nötigen Reparaturen und zur Wahrung des guten Bauzustands notwendig erscheinenden Herstellungen von ihm stets rechtzeitig und unweigerlich nach den Anordnungen der Stadtverwaltung, deren Kontrolle der Hausbesitzer sich unterwirft, ausführen zu lassen.

Ohne Genehmigung des Gemeinderats darf an dem Gebäude keine Hauptveränderung vorgenommen oder dasselbe abgebrochen werden.

Der Gemeinderat hat jederzeit das Recht, das Gebäude besichtigen zu lassen.

§ 11. Der Stadtgemeinde Ulm, als Verkäuferin, bezw. Baugläubigerin wird ein **Wiederkaufsrecht** im Sinne des § 497 ff. des bürgerlichen Gesetzbuchs an dem Grundstück mit Wohnhaus eingeräumt, das sie auszuüben befugt sein soll:

a) sobald der Schuldner oder seine Erben mit einer der vereinbarten Zahlungen länger als ein halbes Jahr, ohne daß ihnen seitens der Stadt Stundung gewährt worden ist, im Rückstand geblieben sind;
b) falls und so oft der Grundstücks-Eigentümer oder seine Rechtsnachfolger (insbesondere die Erben) das Grundstück innerhalb des Zeitraums von 100 (einhundert) Jahren von heute ab veräußern wollen. Es gilt dies auch dann, wenn Miterben, an welche das Grundstück durch Erbfolge gelangt ist, dasselbe einem oder mehreren von ihnen zu Eigentum überlassen;
c) falls der Eigentümer des Wohnhauses trotz erfolgter einmaliger schriftlicher Verwarnung Wohnungen zu Mietzinsen vermietet, welche den vom Gemeinderat festgesetzten Höchstbetrag übersteigen;
d) wenn der Eigentümer ohne Zustimmung des Gemeinderats eine weitere Hypothek auf dem Grundstück bestellt;
e) wenn der Eigentümer das Haus trotz wiederholter Aufforderung nicht selbst bewohnt;
f) wenn er sich weigert, die oben § 1 angegebenen Verpflichtungen zu erfüllen;
g) wenn er das Grundstück vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit beschädigt und in seinem Wert verringert hat;
h) wenn die Zwangsvollstreckung in die Liegenschaft (Arbeiterwohnung) beantragt wird oder der Konkurs über den Schuldner ausbricht;
i) im Falle von § 14 und 15 unten.

Die Ausübung des Wiederkaufrechts im Falle von lit. c bis i hievor kann innerhalb 100 (einhundert) Jahren von heute ab erfolgen, nicht nur innerhalb der Frist des § 503 des bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 12. Die Wiederkaufssumme wird durch eine Schätzungskommission in der Weise festgestellt, daß *genau derjenige Preis zu Grunde gelegt wird, welcher zur Zeit der Erbauung des Hauses für die Grundfläche und das Bauwesen angerechnet wurde, und daß diesem ursprünglichen Preise derjenige Betrag* zugerechnet wird, um welchen das Gebäude durch Verbesserungen im Werte gestiegen ist, soweit dieser Mehr-

wert zur Zeit des Wiederkaufs noch im Anwesen vorhanden ist, während andererseits derjenige Betrag vom Kauf- und Bauschilling wieder abgezogen wird, um welchen sich der Wert der Liegenschaft durch die Benützung verringert hat.

An der festgestellten Wiederkaufssumme wird die Restschuld des Grundstückseigentümers gegen die Stadtgemeinde Ulm an Hauptsumme und Zinsen abgerechnet, der Rest aber von der Stadtgemeinde mit Vollziehung des Wiederkaufs bar bezahlt.

§ 13. Die Schätzungskommission wird zusammengesetzt aus:

a) einem vom Gemeinderat zu ernennenden städtischen Beamten,
b) einem von dem Grundstückseigentümer bestimmten Techniker und
c) dem Obmann der Brandversicherungs-Schätzungskommission von Ulm, als Leitendem der Kommission.

Bestellt der Eigentümer innerhalb der hienach bestimmten Frist keinen Techniker, so ist der Gemeinderat an Stelle des Eigentümers zur Bestellung des von ihm zu ernennenden Technikers zuständig.

An den Hauseigentümer ergeht seitens der Stadtgemeinde die Aufforderung, auf den für die Schätzung bestimmten Termin einen Techniker zu bestellen und die Bestellung unter Angabe des Namens und Wohnorts desselben spätestens am sechsten Tage vor dem Termin anzuzeigen. Die Aufforderung enthält zugleich die Androhung, daß im Falle der Nichtbestellung eines Technikers oder der nicht rechtzeitigen Benachrichtigung von der Bestellung die Schätzung gleichwohl und zwar unter Zuziehung eines weiteren, von der Stadtgemeinde bestellten, unparteiischen (nicht städtischen) Technikers erfolgen wird.

Das Ergebnis der Schätzung, mag dieselbe durch die ordentliche Kommission oder ohne die Teilnahme eines von dem Eigentümer zu bestellenden Technikers, sonach unter Mitwirkung des weiteren von der Stadtgemeinde bestellten Technikers erfolgt sein, ist für die Stadtgemeinde sowohl, wie für den Eigentümer bindend.

Der Eigentümer wie die Stadtgemeinde Ulm verpflichten sich, auf jedes Rechtsmittel gegen das Ergebnis der Schätzung und die hienach erfolgende Festsetzung der Wiederkaufssumme, insbesondere auf die Beschreitung des Rechtswegs zu verzichten und das Ergebnis der Schätzung stets ohne jegliche Einsprache als bindend anzuerkennen.

§ 14. Dem Eigentümer des Hauses ist es nur mit Genehmigung des Gemeinderats gestattet, **Schlafgänger** aufzunehmen. Die Unterbringung von Schlafgängern oder sonstigen Mietern in Räumen, welche von vornherein nicht zum Wohnen bestimmt sind, ist nicht gestattet.

Nimmt der Eigentümer ohne Erlaubnis Schlafgänger auf oder mehr als ihm gestattet sind, handelt er endlich der letzten Bestimmung des vorstehenden Absatzes zuwider, so ist die Stadtgemeinde im Falle vorgängiger einmaliger schriftlicher Verwarnung befugt, von dem Wiederkaufsrecht nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 11—13 hievor Gebrauch zu machen, falls sich nicht auf andere Weise die bedingungswidrigen Zustände beseitigen lassen.

§ 15. Die Verwendung des ganzen Anwesens oder einzelner Teile desselben zu gewerblichen Zwecken in der Art, daß der Eigentümer sein Anwesen selbst zu diesem Zwecke verwendet oder aber dasselbe oder Teile

desselben zu gewerblichen Zwecken an Dritte überläßt, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Gemeinderats und unter den von demselben festgesetzten Bedingungen zulässig.

Der Grundstücks-Eigentümer verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger, weder selbst in seinem Anwesen ein Gewerbe oder einen Handel mit irgend welchen Waren auszuüben, noch auch an Dritte Teile desselben zu diesem Zweck abzugeben.

Macht sich der Eigentümer einer Verletzung dieser Verpflichtung schuldig, so steht der Stadtgemeinde das Wiederkaufsrecht nach Maßgabe der in §§ 11—13 hievor enthaltenen Bestimmungen zu, welche auf den vorliegenden Fall ausgedehnt werden.

Macht die Stadtgemeinde hiervon keinen Gebrauch, so wird bestimmt, daß der Eigentümer im Fall der Nichteinhaltung der über die Verwendung der Arbeiterwohnhäuser in Absatz 1 aufgestellten Bestimmungen verpflichtet ist, eine Vertragsstrafe im Betrag von 2000 Mark — zweitausend Mark — an die Stadtkasse zu entrichten; der Gemeinderat behält sich übrigens vor, je nach Lage des Falls eine Ermäßigung der Konventionalstrafe eintreten zu lassen.

Die Vertragsstrafe ist durch Bestellung einer Sicherungshypothek mit 2000 Mark im Pfandrange nach dem Kauf- und Bauschilling auf dem Grundstück sicher zu stellen.

§ 16. Die Stadtgemeinde Ulm behält sich an der **Vorgartenfläche** welche vor der .... Front des Wohnhauses entlang der ganzen .... Eigentumsgrenze gelegen ist, ein Wiederkaufsrecht im Sinne des § 497 ff. des bürgerlichen Gesetzbuchs auch für den Fall vor, daß die Stadtgemeinde diese Vorgartenfläche nach Bedarf (ganz oder teilweise) für die Zwecke einer in Ausführung kommenden Straßenerbreiterung zurückerwerben muß, worüber bestimmt wird:

a) Die Zurückerwerbung erfolgt zum Preis von .... Mk. .... Pfg. pro Quadratmeter;
b) für Aufwendungen auf die Vorgartenfläche hat der Eigentümer im Falle des Eintritts der Wiedererwerbung keine Entschädigung anzusprechen, dagegen ist er berechtigt, die Einrichtungen, welche eine Verbesserung herbeiführten, wieder zu entfernen.
c) Die Ausübung des Wiederkaufsrechts kann innerhalb zweihundert Jahren von heute ab erfolgen, nicht nur innerhalb der Frist des § 503 des bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 17. Der Stadtgemeinde steht außerdem das Recht zu, im Falle der Veräußerung des Anwesens durch den Schuldner oder seine Erben (entgeltlich oder unentgeltlich), ebenso beim Eintreten eines der Fälle von § 11 lit. c bis i oben die sofortige bare Zahlung der noch rückständigen Schuldigkeiten statt der Ausübung eines Wiederkaufrechts zu verlangen.

§ 18. Die Räume zwischen den einzelnen Wohnhäusern dürfen nur zur Herstellung kleinerer, rasch und leicht entfernbarer Gebäude (Gartenhäuschen ꝛc.), keinesfalls aber zur Erstellung massiver Gebäude benützt werden.

§ 19. Die Benützung der Vorgärten zum Gemüsebau ist insolange gestattet, als die ortsbaustatutarischen Bestimmungen auf die „untere

Bleiche“ nicht Anwendung finden. Das Aufhängen von Wäsche 2c. in denselben ist nicht gestattet.

§ 20. Die Stadtgemeinde Ulm behält sich zu gegenwärtigem Vertrag die Genehmigung der bürgerlichen Kollegien vor; wenn solche nicht erfolgt, so steht der Stadtgemeinde das Recht zu, vom Vertrage ohne Entschädigungsleistung an den Käufer zurückzutreten.

Diese Bedingungen haben nicht allein die sämtlichen Eigentümer der neuerstellten Gebäude eingegangen, vielmehr hat sich denselben auch eine Anzahl der Eigentümer der früher erbauten Häuser unterworfen.

Damit ist alle Sicherheit gegeben, daß die Ulmer Arbeitereigenhäuser ihrem Zweck erhalten bleiben und die Spekulation von ihnen fern gehalten ist.

IV. Beschaffung der Mittel zum Bau der von der Stadt erstellten Eigenhäuser.

Wenn die Stadt Ulm sich zum Ziel gesetzt hatte, billige Wohnungen und zugleich Eigenheimstätten für die Arbeiter zu schaffen, so mußte sie darauf bedacht sein, die Geldmittel zu ihrem Zweck unter möglichst günstigen Bedingungen, vor allem zu möglichst günstigem Zinsfuße aufzubringen.

Dieses Vorhaben ist ihr in dankenswerter Weise dadurch erleichtert worden, daß sowohl die Oberamtssparkasse Ulm als die Württ. Versicherungsanstalt in Stuttgart unter Würdigung der großen sozialen Bedeutung des Unternehmens das ganze erforderliche Kapital zum Zinsfuße von 3% vorgeschossen haben.

a) Für die erste Gebäudeserie (1894/95) sind bei der Oberamtssparkasse Ulm 226000 Mk. entnommen worden, woran 68036 Mk. zurückbezahlt worden sind.

b) Das Darlehen für die zweite, dritte und vierte Serie der Gebäude im Gesamtbetrage von 510000 Mk. hat die Württ. Versicherungsanstalt in Stuttgart gegeben; daran sind zurückbezahlt 46200 Mk.

Im ganzen betrug der Aufwand für die sämtlichen Eigenhäuser einschließlich des Werts des Baugrunds 753300 Mk., wozu noch die Kosten der Straßenanlage, Kanalisation, Gas-

und Wasserversorgung mit ca. 40000 Mk. kommen, insgesamt also rund 800000 Mk. Die reine Schuld der Stadt an dieser Summe beläuft sich jetzt auf 621764 Mk.

Für die Arbeiterwohnhäuser ist ein besonderer Fonds bestellt, welcher rechnerisch getrennt von der sonstigen Gemeindeverwaltung behandelt wird.

V. Tilgung der Schulden durch die Hauseigentümer. Ordentliche Aufwendungen derselben (Steuern etc.). Borgfristen. Unterstützungsdarlehen.

Wie die nachstehende Uebersicht zeigt, geht die Vereinigung der Zinsen und Amortisationsbeträge in geregelter Weise vor sich; eine größere Anzahl von Schuldnern der ersten Serie (1894/95) hat sogar eine beträchtliche Vorausleistung und zwar beträgt die freiwillige Tilgungssumme (8164 Mk. 36 Pfg.) bei diesen älteren Schuldnern mehr als 10% der regulären Abtragungen (75314 Mk. 40 Pfg.), während die neueren von Serie II (1897/98) nur 150 Mk., von Serie III und IV außerordentlicherweise überhaupt noch nichts getilgt haben.

Die letztere Tatsache erklärt sich aus dem Grunde, weil in der ersten Zeit nach der Uebernahme des Eigentums allerlei besondere Aufwendungen von den Eigentümern erfahrungsgemäß gemacht werden, so die Umzäunung der Gemüsegärten, die Beifuhr von Gartenerde, die Einrichtung von Gasleitungen u. a. m.

Um so bemerkenswerter sind die außerordentlichen Schuldentilgungen der Hauseigentümer älteren Datums; sie liefern einen sichern Beweis für die Einwirkung des Eigenheims auf den Sparsinn, die Solidität und Häuslichkeit. Nicht allein, daß die genannten Personen in 7½ Jahren 38087 Mk. 50 Pfg. Amortisationsquoten aufgebracht haben, ist von ihnen in dem genannten Zeitraum der obengenannte weitere Betrag noch erspart worden. Auf 32 Personen entfallen also in 7½ Jahren 46251 Mk. 86 Pfg. Ersparnisse, somit pro Person und Jahr über 190 Mk.

Gar mancher wird angesichts dieses Ergebnisses die Frage stellen:

ja, sind denn diese Leute auch in der Tat Arbeiter? Das nächste Kapitel wird darüber Aufschluß geben (vergl. VI. Berufsarten der Hauseigentümer).

Uebersicht über die Kosten und deren Abtragung gibt Tabelle Nr. 1 Seite 62 und 63.

Ueber die Aufwendungen, welche der einzelne Hauseigentümer für Steuern, Brandschaden, Kanalabgaben und Wasserzinsen zu machen hat, gibt die Tabelle Nr. 2 Seite 64 noch genauere Auskunft, als sie oben in Seite 25 und 26 enthalten ist.

Wie schon in den Verkaufsbedingungen (S. 54 ff.) vorgesehen ist, kann in Krankheitsfällen oder bei sonstigen besonderen Umständen die Abzahlung zeitweise gestundet werden.

Von diesem Vorbehalt wurde seitens der Stadtverwaltung in liberalster Weise Gebrauch gemacht, wie Tabelle Nr. 3 Seite 65 zeigt.

Nicht allein in dieser Hinsicht aber werden dem Hauseigentümer Erleichterungen gewährt; es wird ihm auch sonst noch, wenn nötig, unter die Arme gegriffen.

Kommt derselbe beispielsweise durch eigene Krankheit oder solche seiner Familienangehörigen, durch die Aussteuer eines Kindes, die Unterstützung von Eltern und Geschwistern oder durch andere zwingende Umstände in Geldverlegenheit, so gewährt ihm die Hospitalstiftung Ulm ein zu $4^{1}/_{2}$% verzinsliches sog. Unterstützungsanlehen und zwar in besonderen Fällen in einer solchen Höhe, daß es nicht allein die Zinsen und Amortisationsbeträge, sondern selbst einen Teil der erstmaligen Anzahlung (10% des Kaufschillings) übersteigen kann.

Ein solches Anlehen hat selbstverständlich nicht den Charakter einer Armenunterstützung.

Von dieser Einrichtung haben Gebrauch gemacht: aus der ersten Gebäudeserie 2 Hauseigentümer mit 1100 Mk. Anlehen, wovon 240 Mk. wieder heimbezahlt sind; aus der zweiten Serie 3 mit 540 Mk. Anlehen, von denen noch 250 Mk. geschuldet werden, aus der dritten Serie 2 mit ursprünglich 500, jetzt noch 300 und von der letzten Serie: niemand.

Da die Zahl der Anmeldungen auf die zu erbauenden Häuser

trotz der ansehnlichen Zahl neuer Bauten eine unverhältnismäßig große ist, so müssen viele Liebhaber von Eigenhäusern mitunter mehrere Jahre auf Berücksichtigung warten.

Von den also zurückgestellten Personen hatten nun einige, nachdem die Frist für ihre Anwartschaft beendigt war und sie endgültig über den Vertragsabschluß befragt wurden, das früher in ihrem Eigentum gewesene Kapital teils durch Bürgschaften teils durch unvorsichtiges Ausleihen an Verwandte oder Freunde eingebüßt.

Um den Hausanwärtern ihr kleines Anzahlungskapital zu sichern und sie vor ähnlichem Schicksal zu bewahren, hat die Stadtvertretung unterm 19. September 1899 beschlossen:

> „von denjenigen Personen, welchen die neu zu erstellenden Arbeiterwohnhäuser auf der untern Bleiche zugewiesen wurden, vom Tage der Zusicherung an das vorgeschriebene Angeld von 10% anzunehmen und mit 4% bis zum Tage der Uebergabe des Anwesens zu verzinsen."

VI. Berufsart der Hauseigentümer. Entgegenkommen beim Wohnsitzwechsel.

Wie schon in den Verkaufsbedingungen Punkt 1 und 2 als Norm bestimmt ist, müssen die Käufer dem Stande der unteren Bediensteten, Arbeiter oder kleinen Gewerbetreibenden angehören und es finden nur verheiratete Personen oder verwitwete Leute mit Kindern Berücksichtigung.

In erster Linie sind bisher stets kinderreiche Familien berücksichtigt worden, da für diese die Gewinnung einer geeigneten Wohnung einerseits erschwert, andererseits besonders wichtig ist; dieser Standpunkt hat es auch mit sich gebracht, daß einer Anzahl staatlicher Bediensteter (Bahnpostschaffner, Bremser, Eisenbahnschaffner u.s.w.) ein Hauseigentum zugewiesen wurde, obschon es als eine Obliegenheit des Staates gelten müßte, selbst für seine Leute zu sorgen.

Selbstverständlich hat weder die politische Richtung noch das Glaubensbekenntnis eines Liebhabers irgend welchen Einfluß auf seine

Tabelle

Serie	Zahl d. Besitzer und Häuser	erworben	Preis pro qm Bauplatz M	Pf	Gesamtmeßgeh. der Bauplätze ar	qm	Gesamtpreis der Bauplätze M	Pf	Gesamt-Hochbaukosten M	Pf	Kaufschillinge im einzeln St.	M	zusamm. M
I.	32	1894 1895	1	10	56	20	6182	—	198 318	—	13 à	5900	76 700
											10 „	5600	56 000
											1 „	10000	10 000
											3 „	8800	26 400
											4 „	7250	29 000
											1 „	6400	6 400
											32 „		204 500
											Durchschnitt		6400 M
II.	20	1897 1898	1	30	40	08	5210	40	145 539	60	1 à	13400	13 400
											1 „	13500	13 500
											1 „	9000	9 000
											7 „	6100	42 700
											1 „	8250	8 250
											1 „	6000	6 000
											4 „	6150	24 600
											2 „	8100	16 200
											1 „	8150	8 150
											1 „	8950	8 950
											20		150 750
											Durchschnitt		7500 M
III.	30	1900 Juli	1	50	79	07	11860	50	227 689	50	4 à	8400	33 600
											4 „	8500	34 000
											3 „	6650	19 950
											3 „	6600	19 800
											3 „	6800	20 400
											1 „	6850	6 850
											4 „	8250	33 000
											2 „	8350	16 700
											1 „	10000	10 000
											1 „	15000	15 000
											2 „	6750	13 500
											1 „	8450	8 450
											1 „	8300	8 300
											30		239 550
											Durchschnitt		7900 M
IV.	18	1902 Oktbr.	2	—	46	19	9238	—	148 762	—	8 à	8500	68 000
											10 „	9000	90 000
											18		158 000
							32490	90	720 309	10	Durchschnitt		8700 M
													752 800

Nr. 1.

Tilgung in Annuitätenform bezahlte: Amortis.-quoten (M Pf)	Zinsenquoten (M Pf)	zus. (M Pf)	Anzahlung: vertragsmäßige (M)	freiwillige (M Pf)	zus. (M Pf)	freiwillige Tilgungssumme (M Pf)	Gesamttilgungsbetrag incl. Anzahlung (M Pf)	somit Restschuld der Besitzer. (M Pf)
38087 50	37226 90	75314 40	20450	1520 —	21970 —	8164 38	68221 88	136278 12
in 7½ Jahren								
17057 80	19587 31	36645 11	15075	885 90	15960 90	150 —	33168 70	117581 30
		pro Besitzer rd. 350 Mk.						
13851 82	15316 32	29168 14	23955	3583 35	27538 35	—	41390 17	198159 83
		pro Besitzer rd. 390 Mk.						
3555 —	4266 —	7821 —	15800	—	15800 —	—	19355 —	138645 —
		pr. Bes. rd. 435 Mk.						
72552 12	76396 53	148948 65	75280	5989 25	81269 25	8314 38	162135 75	590664 25

Tabelle Nr. 2.

Serie	ordentl. Aufwendungen der Besitzer.			
	Steuern	Brand-schaden	Kanal-beitrag	Wasserzins
	pro Jahr	pro Jahr	pro Jahr	pro Jahr
I.	1½stock. m. 2 u. 3 Z. ca. 20 Mk.	5—6 Mk.	5—6 Mk.	15 Mk.
	2½stock. m. 2 u. 3 Z. ca. 28 Mk.	7—8 Mk.	5—7 Mk.	19—27 Mk.
II.	1½stock. mit 2 Z. ca. 20 Mk.	5 Mk.	5—6 Mk.	15 Mk.
	2½stock. m. 2 u. 3 Z. 27 u. 34 Mk.	7—10 Mk.	5—8 Mk.	19—27 Mk.
III.	1½stock. mit 2 u. 3 Zimmer 22 u. 29 Mk.	6—8 Mk.	5—9 Mk.	15 Mk.
	2½stock. m. 2 u. 3 Z. 32 u. 46 Mk.	9—13 Mk.	5—8.50 M.	19—27 Mk.
IV.	1½stock. mit 3 Z. ca. 30 Mk.	8 Mk.	7 Mk.	19 Mk.

Tabelle Nr. 3.

Serie	Borgfristerteilungen.		
	a) Gesamtzahl der Besitzer, b) derjenigen, denen über einen Monat hinaus gestundet wurde.	a) Zurückgelegte Gesamttilgungszeit nach Monaten, b) gestundete Dauer.	1. zu bezahlen waren: a) Tilgungsquoten, b) Zinse, 2. gestundet wurden: a) Tilgungsquoten, b) Zinse.
I.	a) = 32. b) = 11.	a) 7½ J. = 90 Mt. pro Gebäude × 32 = 2880 Mt. b) 230 Mt.	1. a) 38 087.50 b) 37 226.90 2. a) 6 127.30 b) 6 050.54
II.	a) = 20. b) = 6.	a) 5¼ J. = 63 Mt. pro Gebäude × 20 = 1260 Mt. b) 25 Mt.	1. a) 17 057.80 b) 19 587.31 2. a) 1 456.02 b) 1 475.05
III.	a) = 30. b) = 5.	a) 2½ J. = 30 Mt. pro Gebäude, somit für 30 Besitzer = 900 Mt. b) 15 Mt.	1. a) 13 851.82 b) 15 316.32 2. a) 920.— b) 850.—
IV.	a) = 18. b) = 0.	a) 3 Monate b) 0 „	1. a) 3 555.— b) 4 266.— 2. 0.

Berücksichtigung; es kommt lediglich darauf an, daß es sich um eine anständige, geordnete Familie handelt und die Zugehörigkeit zu den in den erwähnten Bedingungen bezeichneten Kreisen zutrifft.

Welchen Beruf die gegenwärtigen Hauseigentümer haben, zeigt das nachstehende Verzeichnis:

Ausgänger	1	Metalldreher	1
Bäcker	1	Metzger	1
Bahnpostschaffner	2	Monteur	1
Bierbrauer	2	Packer	1
Bremser	2	Proviantarbeiter	1
Drechsler	1	Reisender	1
Eisenbahnschaffner	6	Rohrzieher	1
Eisendreher	1	Säger	1
Eisenhobler	1	Schäftemacher	1
Fabrikarbeiter	2	Schleifer	1
Fabriknachtwächter	2	Schlosser	6
Fabrikportier	1	Schmied	4
Fahrknecht	1	Schneider	1
Feldschutzwächter	1	Schreibgehilfe	1
Gärtner	1	Schreiner	5
Gerber	2	Schuhmacher	1
Grundierer	1	Schutzmann	1
Gürtler	1	Straßenbahnwagenführer	2
Heizer	2	Straßenwärter	1
Hutarbeiter	1	Taglöhner	12
Käser	1	Wagenwärter	4
Kassendiener	1	Wagner	3
Lokomotivführer	2	Weichenwärter	1
Lokomotivheizer	2	Werkführer	2
Magazinier	1	Werkzeugmacher	2
Maschinenarbeiter	1	Zimmermann	4
Maurer	1	Zimmerpolier	1

Hienach sind es:

Gewerbegehilfen	28
Fabrikarbeiter, Taglöhner	48
Privatgesellschafts-Bedienstete	3
Städtische „	4
Staatliche „	19

Von den bisherigen Hauseigentümern haben den Wohnsitz gewechselt von Serie I (1894/95) 4, Serie II 2, Serie III gleichfalls 2, von Serie IV niemand;

und zwar waren es

Bahnbedienstete (wegen dienstlicher Versetzung nach einem andern Orte)	2	Taglöhner	1
Schlosser	1	Kesselschmied	1
Hutmacher	1	Maschinist	1
		Fabrikarbeiter	1

In allen diesen Fällen hat sich der Verkauf des Hauses ohne jeden Verlust des Wegziehenden und auf die einfachste Weise vollzogen. Dies wäre auch der Fall gewesen, wenn nicht so viele Liebhaber für die Eigenhäuser vorhanden wären, insofern alsdann ohne weiteres die Stadt den Rückkauf ohne irgendwelche Einbuße des Verkäufers vollzogen hätte.

Daß eine Person ihr Haus freiwillig verkauft und zugleich ihren Wohnsitz in Ulm beibehalten hätte, ist bis jetzt nicht vorgekommen.

VII. Sterblichkeitsverhältnisse in dem neuen Arbeiterquartier.

Von der Zeit des Bezugs der Arbeitereigenhäuser an hat die Stadtverwaltung genaue Feststellungen über die Bewegung der Bevölkerung in denselben gepflogen, was ihr dadurch erleichtert worden ist, daß es sich bei der „untern Bleiche“ um ein räumlich bisher scharf abgegrenztes Wohnungsgebiet handelte.

Während die Gesundheitsverhältnisse in Ulm im allgemeinen recht günstige sind (nach den Veröffentlichungen des Reichsgesundheitsamts in den Jahren 1886 bis 1895 19,7 Gestorbene auf 1000 Einwohner und aufs Jahr), ist die Kindersterblichkeit eine ziemlich namhafte.

Aus den nachstehenden statistischen Vergleichen ist das Verhältnis der Kindersterblichkeit auf der „untern Bleiche“ zu derjenigen der Stadt überhaupt und ferner dasjenige der Sterblichkeit im allgemeinen und des Geburtenüberschusses über die Gestorbenen zu ersehen (s. umstehende Tabelle Nr. 4).

Tabelle Nr. 4.

Gesamt-Einwohnerzahl Ulms in den Jahren		Einwohnerzahl auf der untern Bleiche	Gesamt-Sterblichkeit in der ganzen Stadt (Verhältniszahl d. Gest. auf 1000 Lebende berechnet.)	Sterblichkeit auf der unt. Bleiche (wie neben.)	Gesamt-Kindersterblichkeit (Kinder bis zum zurückgelegten 14. Lebensjahr.) (wie neben.)	Kindersterblichkeit im Wohnungsquartier der unt. Bleiche (wie neben.)	Geburten-Ueberschuß: Im allgemeinen bei	auf 1000	Auf der untern Bleiche bei	auf 1000
			Bei Gest.	Gest.	Gest.	Gest.				
1895:	38556	320	792 = 20,5	4 = 12,1	339 = 8,79	4 = 12,1	319	8,27	8	24,6
1896:	39666	335	713 = 17,9	3 = 8,9	320 = 8,06	3 = 8,9	354	8,92	21	62,6
1897:	40837	350	744 = 18,2	7 = 20	348 = 8,52	6 = 17,1	340	8,32	14	40
1898:	41460	500	758 = 18,2	13 = 26	321 = 7,98	10 = 20	328	7,91	21	42
1899:	42083	525	653 = 15,5	12 = 22,8	235 = 5,58	10 = 19,4	498	11,8	19	36,1
1900:	42706	826	878 = 22,1	26 = 31,4	410 = 9,60	24 = 29,5	301	7,05	22	26,6
1901:	43275	842	739 = 17,7	11 = 13,6	337 = 7,78	8 = 9,50	447	10,3	38	45,1
1902:	44147	1060	745 = 16,8	13 = 12,2	291 = 6,59	8 = 7,54	513	11,6	35	33,01

Aus diesen Zahlen ergibt sich, daß die Sterblichkeit bei Kindern und Erwachsenen in der ersten Zeit nach dem Einzug in die neuen Quartiere noch eine sehr hohe ist und die allgemein in Ulm bestehende ganz bedeutend überragt. Der letztere Umstand hängt zweifellos damit zusammen, daß die Kindersterblichkeit bei der arbeitenden Bevölkerung eine erheblich stärkere ist, als die allgemeine, ferner, daß das Verhältnis der Zahl der Kinder zu den Erwachsenen in dem Arbeiterquartier in Anbetracht der grundsätzlichen Berücksichtigung kinderreicher Familien von dem sonstigen wesentlich abweicht und daß eine Einwirkung der verbesserten Wohnungszustände auf die Gesundheitsverhältnisse sich nicht in wenigen Wochen nach dem Einzug, der teilweise gegen den Winter erfolgte, offenbaren konnte.

An Martini (11. November) 1894 sind 320 Personen auf der „untern Bleiche" eingezogen; in dem Zeitabschnitt von der Besiedlung der neuen Wohnungen bis 31. Dezember 1894 starb überhaupt niemand; im Jahre 1895 starben nur 4 Kinder, im Jahre 1896 3 Kinder, im Jahre 1897 (bei 350 Einwohnern) war unter den 7 Gestorbenen nur 1 Erwachsener (71½ Jahre alt).

Als im Jahre 1898 die weiter gebauten Häuser bezogen wurden und die Bevölkerung auf 525 Köpfe anwuchs, erhöhte sich die Sterblichkeit um ein Beträchtliches; es starben 1898 im ganzen 13 Personen, darunter 3 Erwachsene (45, 27 und 36 Jahre alt) und 9 Kinder, eines 1¾ Jahre, die andern unter 9 Monate alt; 1899 im ganzen 12 Personen, nämlich zwei Erwachsene mit 67 und 23½ Jahren und 10 Kinder, mit Ausnahme eines Einzigen alle unter einem Jahre alt.

Im Jahre 1900 stieg die Einwohnerzahl auf der „untern Bleiche" infolge des Bezugs der III. Häuserserie auf 842 Personen und die Zahl der Gestorbenen auf 26. Unter den letzteren waren 4 Erwachsene mit 76, 61, 45 und 28 Jahren, alle andern waren Kinder (mit Ausnahme eines einzigen unter 9 Monate alt).

Von jetzt ab beginnt eine überaus erfreuliche Abnahme der Sterblichkeit, insbesondere bei den Kindern.

Im Jahre 1901 sind nur 11 Personen mit Tod abgegangen und zwar 8 Kinder unter 1 Jahr (bei 46 Geburten); im Jahre 1902 sind gestorben nur 13 Personen, und zwar 6 Kinder

unter 1 Jahr, eines mit 3 und eines mit $6^3/_4$ Jahren (8 gestorbene Kinder gegenüber 43 Geburten), obschon die Einwohnerzahl im Jahre 1902 infolge des Zuwachses von Neubauten die Zahl von 1060 erreicht hatte, so daß

1901	auf	1000	Einwohner	(842) . . .	13,06
1902	„	1000	„	(1060) . . .	12,26

Gestorbene kamen.

Auch hier zeigt sich deutlich, in welch engem Zusammenhang die Qualität der Wohnung mit den Sterblichkeitsverhältnissen steht*).

Daß die Lage und Beschaffenheit der Arbeiterwohnungen nicht in letzter Linie auch für die Verhütung der Tuberkulose von Bedeutung ist — bis jetzt konnten neue Fälle nicht festgestellt werden — braucht nicht weiter erörtert zu werden.

Was die große Kindersterblichkeit in den Arbeiterfamilien betrifft, so wird die Ulmer Stadtverwaltung zur Bekämpfung derselben noch vor Eintritt der heißen Witterung einige städtische Milchniederlagen schaffen, in denen billige und gute Milch für Kinder (eventl. pasteurisierte oder sterilisierte Milch) an Angehörige der minder bemittelten Klassen abgegeben werden soll.

VIII. Städtische Bodenpolitik. Verhinderung der Spekulation mit städtischerseits veräußerten Grundstücken und Einflußnahme auf die Bauausführung. Erhebung einer Abgabe für den Wertzuwachs an Grundstücken aus Anlaß der Stadterweiterung (Rayonabgabe).

A. Bodenpolitik.

Von vornherein (vergleiche oben III S. 18) war die Ulmer Stadtverwaltung sich darüber vollkommen klar, daß eine Arbeiterwohnungsfürsorge in großem Stile und mit dem in Ulm gesteckten

*) Vergl. Philippovich „Wiener Wohnungsverhältnisse" (Berlin, Carl Heymann's Verlag); ferner Dr. Eugen Jaeger „Die Wohnungsfrage" S. 43 ff. (Berlin, Verlag der Germania 1903).

Ziel der Schaffung von Eigenheimstätten sich nur durchführen lasse, wenn die Stadt über ein möglichst großes Grundeigentum verfüge, und ferner, daß die Erhaltung und planmäßige Vermehrung des letzteren auch noch andere, die Interessen der Allgemeinheit und damit auch die Arbeiterwohnungsfrage auf das vorteilhafteste begünstigende Errungenschaften in sich schließe.

Nicht allein, daß ein großes Grundeigentum die Gemeinde befähigt, Wohlfahrtseinrichtungen aller Art, wie öffentliche Anlagen, Volksgärten, Spiel- und Eislaufplätze, Kinder- und Schulgärten, Pachtgärten für kleine Leute, Seen u. dergl. zu schaffen, es setzt dieselbe auch in den Stand, die bauliche Entwicklung nach der sozialen, hygienischen und bautechnischen Seite hin zu beeinflussen, lebens- und entwicklungsfähige industrielle Unternehmungen heranzuziehen und ungesunde und schwindelhafte Gründungen hintanzuhalten, die Grundstücks- und Bauspekulation durch Moderierung der Bauplatzpreise einzuschränken und den Wertzuwachs des Grund und Bodens der Allgemeinheit zu sichern.

Schon von Reichsstadtzeiten her besaßen Stadt und Stiftungen (Hospital- und bürgerliche Stiftung) namhaftes Eigentum an Grund und Boden, das allerdings in den 30er und 40er Jahren des vorigen Jahrhunderts durch geschickte und ungeschickte Verkäufe wesentlich geschmälert wurde und teilweise infolge seiner Lage auf bayerischem Gebiete — die Stadt Ulm wurde im Jahre 1810 bei der Einverleibung in das Königreich Württemberg von dem größten Teil ihres Grundbesitzes nach der territorial-hoheitlichen Seite losgetrennt — für unmittelbar städtische Zwecke nicht nutzbar gemacht werden kann.*)

Das gesamte Grundeigentum der Stadt und Stiftungen betrug im Jahre 1891

a) auf fremden Markungen 1181 ha 92 a 04 qm
b) „ Ulmer Markung 665 ha 11 a 26 qm.

Seit dieser Zeit ist das Grundeigentum der Stadt und Stiftungen um 249 ha 16 a 57 qm (incl. Festungsgelände) vermehrt worden und zwar in den Etatsjahren

*) Vergl. Wagner „Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Stadt Ulm im 19. Jahrhundert". (Württ. Jahrbücher für Statistik und Landeskunde, Jahrgang 1895 Heft 1).

1891/92	um	1	ha	80	a	15	qm
1892/93	„	64	„	18	„	31	„
1893/94	„	1	„	38	„	60	„
1894/95	„	1	„	01	„	65	„
1895/96	„	5	„	50	„	03	„
1896/97	„	2	„	22	„	95	„
1897/98	„	30	„	44	„	06	„
1898/99	„	—	„	39	„	77	„
1899/00	„	42	„	56	„	43	„
1900/01	„	21	„	66	„	60	„
1901/02	„	6	„	10	„	57	„
1902/03	„	71	„	87	„	45	„
	zus.	249	ha	16	a	57	qm.

Von dem gesamten überbaubaren Gelände der Markung Ulm — die Rayons der Außenforts der Festung sind aufrecht erhalten geblieben — im Meßgehalt von 456 ha gehören der Stadt und den Stiftungen 282 ha, somit mehr als 3/5tel.

Die in dem oben genannten Zeitraum seitens der Stadt gekauften Grundstücke liegen vorzugsweise teils innerhalb des inneren Festungswalls, teils außerhalb in geringer Entfernung von demselben, also in demjenigen Gebiete, auf dem sich die Stadterweiterung in den nächsten Jahrzehnten vollziehen muß.

Infolge des letzteren Umstands und dadurch, daß die Stadt das Gelände des inneren Walls käuflich erworben hat, ist sie in der Lage, den Stadterweiterungsplan und die ganze künftige Entwicklung der Stadt zu beherrschen.

Obschon die Stadt, welche im letzten Jahrzehnt auch noch eine große Zahl an älteren Gebäuden für künftige Straßen-Durchbrüche und -Erbreiterungen, sowie für andere städtische Zwecke mit einem Gesamtaufwand von 1167075 Mk. 11 Pfg. gekauft hat, in den oben genannten Landerwerb namhafte Kapitalien hineingesteckt hat, so ist doch die Belastung der Steuerzähler durch diese wirtschaftlichen Maßnahmen trotz bedeutender Opfer für neue Schulen, Friedhofverlegung, Kanalisation, Pflasterungen, Straßenanlagen, Volksschulgeldnachlaß, Erhöhung der Gehälter bezw. Löhne der Lehrer, Beamten, Bedien-

steten und Arbeiter der Stadt 2c. nicht gewachsen, ja gegenüber anderen württembergischen Städten, welche einen derartigen Aufwand für Vermehrung des städtischen Grundeigentums nicht oder nur in bescheidenem Maße gemacht haben, sehr erheblich zurückgeblieben.

Dies beweist Tabelle Nr. 5 Seite 74.

Allerdings hat die Stadt von dem von ihr erworbenen Gelände einen Teil wieder veräußert und zwar an Fabrikanten, Bauunternehmer und vor allem an die Käufer der Arbeitereigenhäuser. Wenn sie den letzteren erst 1 Mk. 10 Pfg., dann 1 Mk. 30 Pfg. später 1 Mk. 50 Pfg. und 2 Mk. pro qm und ferner den Fabrikanten für Fabrikbaugelände 6 Mk. pro qm angerechnet hat, so wird man sie deshalb des Bodenwuchers nicht beschuldigen können.

Aber auch die höheren Preise, welche die Unternehmer von Bauten mit größeren Wohnungen bezahlen mußten (12 bis 25 Mk. pro qm), sind nicht derart, daß sie nicht eine den Preis auch solcher Wohnungen mäßigende Wirkung zu üben imstande wären.

Vergleicht man den Preis und die Maße des erworbenen und wieder veräußerten Grund und Bodens, so ergibt sich, daß die Stadt Ulm in den letzten 12 Jahren ca. 215 ha um 2 195 897 Mk. 37 Pfg. — das Festungsgelände mit rund 70 ha ist hiebei nicht eingerechnet — erworben und ca. 35 ha um 1 979 237 Mk. 45 Pfg. veräußert hat, so daß die dem städtischen Grundeigentum zugewachsenen, der Ueberbauung nunmehr zumeist zugänglich werdenden 180 ha **noch auf 216 659 Mk. 92 Pfg. zu stehen kommen.**

Dieses Ergebnis ist erreicht worden, trotzdem die Stadtverwaltung an alle Veräußerungen strenge, die Spekulation mit solchen verhindernde Bestimmungen geknüpft hat.

Mit diesen Zahlen aber, so wird wohl mancher Theoretiker sagen, ist ja der beste Beweis geliefert, daß der Wert des Grund und Bodens in sehr bedeutsamer Weise gestiegen ist, sich noch fortwährend gesteigert hätte und daß es deshalb in der Tat angezeigt gewesen wäre, die Erb- oder Zeilpacht bei den Veräußerungen des städtischen Areals zur Anwendung zu bringen! Darauf ist zu erwidern, daß ein Wachstum der Grundrente auch in Ulm unstreitig eingetreten ist, wenn auch in viel schwächerer Progression als in größeren Städten. Allein was hätte es der Stadt genützt, wenn die Industriellen, welche sich neu ansiedeln oder ausdehnen wollten, anstatt den Bedingungen des

Tabelle Nr. 5.

Vergleichende Uebersicht über das Steuerverhältnis von Ulm zu den übrigen 15 größeren Städten Württembergs für einen Zeitraum von 10 Jahren.

Auf 1 Mark Staatssteuer entfallen

Städte	Amts-schaden 1893/94	Stadt-schaden 1893/94	zus.	Amts-schaden 1894/95	Stadt-schaden 1894/95	zus.	Amts-schaden 1895/96	Stadt-schaden 1895/96	zus.	Amts-schaden 1896/97	Stadt-schaden 1896/97	zus.	Amts-schaden 1897/98	Stadt-schaden 1897/98	zus.
Stuttgart		2.07	2.07		1.87	1.87		1.88	1.88		1.89	1.89		1.91	1.91
Ulm	**0.16**	**1.25**	**1.41**	**0.11**	**1.08**	**1.19**	**0.11**	**1.08**	**1.19**	**0.12**	**1.09**	**1.21**	**0.12**	**1.13**	**1.25**
Heilbronn	0.19	1.58	1.77	0.09	1.24	1.33	0.12	1.48	1.60	0.12	1.44	1.56	0.10	1.38	1.48
Eßlingen	0.26	1.59	1.85	0.25	1.54	1.79	0.28	1.69	1.97	0.30	1.77	2.07	0.30	1.62	1.92
Cannstatt	0.42	1.72	2.14	0.37	1.55	1.92	0.36	1.69	1.96	0.36	1.69	2.05	0.33	1.58	1.91
Reutlingen	0.24	1.77	2.01	0.22	1.51	1.73	0.24	1.53	1.77	0.23	1.43	1.66	0.22	1.54	1.76
Ludwigsburg	0.36	1.07	1.43	0.30	1.13	1.43	0.24	1.10	1.34	0.31	1.09	1.40	0.33	1.06	1.39
Göppingen	0.45	1.84	2.29	0.35	1.52	1.87	0.35	1.59	1.94	0.34	1.56	1.90	0.33	1.54	1.87
Gmünd	0.55	1.67	2.22	0.50	1.30	1.80	0.50	1.30	1.80	0.58	1.27	1.77	0.51	1.26	1.77
Tübingen	0.27	1.58	1.85	0.26	1.42	1.68	0.28	1.50	1.78	0.28	1.51	1.79	0.27	1.55	1.82
Tuttlingen	0.39	1.90	2.29	0.33	1.36	1.69	0.39	1.25	1.64	0.39	1.15	1.54	0.34	1.06	1.40
Ravensburg	0.28	1.76	2.04	0.27	1.79	2.06	0.27	1.80	2.07	0.28	1.93	2.21	0.30	2.28	2.58
Heidenheim	0.47	1.80	2.27	0.43	1.65	2.08	0.44	1.65	2.09	0.44	1.65	2.09	0.42	1.75	2.17
Hall	0.63	2.20	2.83	0.52	1.74	2.26	0.52	1.71	2.23	0.61	1.70	2.31	0.61	1.68	2.29
Aalen	0.70	2.29	2.99	0.66	1.97	2.63	0.66	1.99	2.65	0.65	1.95	2.60	0.65	1.97	2.62
Biberach	0.27	0.94	1.21	0.25	0.87	1.12	0.27	1.30	1.57	0.29	1.29	1.58	0.30	1.10	1.40

Städte	1898/99		zus.	1899/00		zus.	1900/01		zus.	1901/02		zus.	1902/03		zus.
Stuttgart		1.90	1.90		1.89	1.89		1.91	1.91		2.18	2.18		2.20	2.20
Ulm	**0.12**	**1.17**	**1.29**	**0.12**	**1.24**	**1.36**	**0.11**	**1.30**	**1.41**	**0.11**	**1.29**	**1.40**	**0.11**	**1.27**	**1.38**
Heilbronn	0.12	1.13	1.43	0.11	1.54	1.65	0.10	1.51	1.67	0.09	1.73	1,82	0.11	2.06	2.17
Eßlingen	0.29	1.63	1.92	0.30	1.64	1.94	0.31	1.53	1.84	0.31	1.67	1.98	0.36	1.96	2.32
Cannstatt	0.34	1.53	1.87	0.34	1.59	1.93	0.34	1.69	2.03	0.33	2.04	2.37	0.32	2.05	2.37
Reutlingen	0.22	1.61	1.83	0.23	1.61	1.84	0.23	1.81	2.04	0.22	1.80	2.02	0.25	1.80	2.05
Ludwigsburg	0.35	1.05	1.40	0.38	1.02	1.40	0.38	1.00	1.38	0.41	1.10	1.51	0.41	1.14	1.55
Göppingen	0.32	1.61	1.93	0.32	1.59	1.91	0.31	1.68	1.99	0.31	1.89	2.20	0.31	2.05	2.36
Gmünd	0.50	1.36	1.86	0.45	1.27	1.72	0.48	1.37	1.85	0.47	1.36	1.83	0.48	1.47	1.95
Tübingen	0.28	1.54	1.82	0.27	1.64	1.91	0.27	1.64	1.91	0.30	1.68	1.98	0.33	1.74	2.07
Tuttlingen	0.37	1.54	1.91	0.39	1.56	1.95	0.36	1.61	1.97	0.38	1.73	2.11	0.46	1.77	2.23
Ravensburg	0.30	2.28	2.58	0.29	2.28	2.57	0.28	2.28	2.56	0.29	2.28	2.57	0.29	2.28	2.57
Heidenheim	0.39	1.75	2.14	0.39	1.75	2.14	0.40	1.75	2.15	0.40	1.75	2.15	0.42	1.85	2.27
Hall	0.59	1.63	2.22	0.59	1.63	2.22	0.60	1.66	2.26	0.63	1.84	2.47	0.65	1.58	2.23
Aalen	0.63	2.20	2.83	0.61	2.14	2.76	0.67	1.98	2.65	0.59	2.07	2.66	0.62	2.13	2.75
Biberach	0.29	1.25	1.54	0.31	1.21	1.52	0.30	1.28	1.58	0.34	1.39	1.73	0.34	1.37	1.71

Anmerkung: Der Amtsschaden ist zur Beurteilung der örtlichen Belastung mit Gemeindesteuern insofern von Bedeutung, als in der Mehrzahl der Bezirke örtliche Verpflichtungen zur Straßenunterhaltung auf das Amt (Bezirk) übernommen sind, was in Ulm nicht zutrifft.

Erb- oder Zeitpachts sich zu unterwerfen, sich anderswo, wie dies zweifellos geschehen wäre, niedergelassen oder erweitert hätten? Lebensfähige industrielle Unternehmungen sind im Süden Deutschlands von den Gemeinden so gesucht, daß ihnen alle möglichen Zugeständnisse (unentgeltliche Abtretung von Grund und Boden, Steuerfreiheit auf gewisse Zeit ꝛc.) gemacht werden. So hätte z. B. eine große in Ulm ansässige Fabrik, welche sich auf städtischem Grund und Boden bedeutend vergrößerte, auf bayerischem Gebiet, wo sie eine namhafte Filiale besitzt, ihren vermehrten Fabrikationsbedürfnissen billiger Rechnung tragen können. Das gleiche Bewandtnis hätte es mit der Anwendung der Erbpacht bei Wohnhäusern der Bauunternehmer und Privatkapitalisten gehabt. Die betreffenden Leute hätten einfach anderswo gebaut und die Stadt Ulm hätte nicht bloß keinen Erlös für Bauplätze erzielt, sondern auch keine neuen kaufen können und einer Vermehrung ihrer Steuerkraft entraten müssen.

B. Verhinderung der Spekulation mit städtischerseits veräußerten Grundstücken und Einflußnahme auf die Bauausführung.

So gemeinnützig und wohlmeinend die Bestrebungen der Bodenreformer sind, das gesamte Grundeigentum der Gemeinde der letzteren zu erhalten und mittelst Erbbaurechts, Erb- oder Zeitpachts die Bedürfnisse der Industrie, des Handels und Gewerbes an Bau- und Lagerplätzen, sowie dasjenige der Wohnstättebauunternehmungen für die verschiedenen Bevölkerungskreise, vor allem für die Arbeiter an solchen zu befriedigen, so kann doch kein Zweifel bestehen, daß nach der gegenwärtigen Rechtslage solche Grundsätze hinsichtlich der Verwertung und Nutzbarmachung des Gemeindeeigentums nur da sich anwenden lassen, wo die Vorbedingungen hiefür vorhanden sind.

Was der einstige Reichskanzler Fürst Bismarck von der Politik im allgemeinen sagt (Deutscher Reichstag, 5. Dezember 1876), nämlich „daß man sich in derselben immer nur nach dem eigenen Landesinteresse richten muß“, das gilt auch von der Kommunalpolitik.

Wenn z. B. in einer industriell hochentwickelten Stadt, wie Frankfurt a/M., das wirtschaftliche Interesse eines industriellen Unternehmers an der Niederlassung auf einem bestimmten Platze so groß

ist, daß derselbe sich den Bedingungen einer Zeitpacht mit periodisch neu festzusetzenden Pachtzinsen unterwirft, so empfiehlt es sich für die Gemeinde zweifellos, ihr Eigentum weder zu veräußern noch in Erbpacht zu vergeben, selbst wenn sie eine erheblich geringere Rente erzielt, als ihn der Erlös aus dem verkauften Grundstück darbieten würde.

Diesen Grundsatz hat ja auch die Stadt Ulm bei der Festsetzung eines Wiedererwerbungsrechts für ihre Arbeiterwohnhäuser auf 100 Jahre verfolgt und verfolgen können, weil die Interessen der Wohnungsuchenden an geeigneter Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses so mächtig waren, daß die genannte Bedingung, wenn auch mit Widerstreben, angenommen wurde.

Anders liegt es, wenn eine Gemeinde eine Industrie sich erst heranziehen, wenn sie der Ansiedlung, dem Villenbau von Rentnern u.s.w. entgegenkommen muß, wie dies bei mittleren und kleineren Städten zumeist zutrifft.

Wollte sie in solchen Fällen, in welchen den betreffenden Interessenten die Auswahl unter einer beliebigen Zahl an Plätzen frei steht, mit Bedingungen, wie Erbbaurecht oder gar Zeitpacht kommen, so würde sie, da die letztgenannten Rechtsgebilde ja auch mit dem Kreditwesen in engstem Zusammenhange stehen, lange oder vergebens warten müssen, bis sie ihren Zweck erreicht.

Daraus ergibt sich, daß ein volkswirtschaftlicher Grundsatz von einer Stadtverwaltung als richtig anerkannt werden kann, daß sie aber trotzdem nicht in der Lage ist, ihn anzuwenden, weil die jeweils vorliegenden örtlichen Verhältnisse seine Anwendung nicht zulassen.

Soweit die letzteren aber eine Einschränkung der Spekulation mit solchem Grund und Boden, welchen die Stadt veräußert, gestatten, und soweit es möglich ist, auf die hygienische, soziale und technische Gestaltung der auf dem genannten Areal zu erstellenden Gebäude einzuwirken, geschieht dies in Ulm, wenn auch nicht mit denjenigen Einschränkungen, wie sie die Arbeitereigenhäuser treffen, so doch in einer Weise und in einem Maße, daß erheblichen Auswüchsen in der Boden- und Wohnungsfrage begegnet ist.

Im Nachstehenden geben wir die wesentlichsten Bedingungen in obengenannter Richtung wieder, welche bei Veräußerungen an Grund und Boden seitens der Stadt seit ca. 12 Jahren gestellt werden:

a. **bei Fabrikanlagen.**

1. Den Anordnungen des Gemeinderats bezüglich der architektonischen Ausgestaltung der Gebäude, welche an die Straße zu stehen kommen, an den Außenseiten und bezüglich der im Interesse der Gesundheit, Sicherheit und Bequemlichkeit vom Gemeinderat gewünschten Beschaffenheit im Innern ist Folge zu leisten.

Wenn der Käufer dieser Verpflichtung nicht nachkommt, so hat er für jeden Monat des Verzugs, sei es in der Ueberbauung, sei es in der Befolgung der Anordnungen des Gemeinderats eine Vertragsstrafe von 250 Mk. (zweihundertfünfzig Mark) zu bezahlen;

2. Die Stadt Ulm hat das Grundstück Parzelle Nr. an den Käufer nur zum Zweck der Ueberbauung mit industriellen Anlagen, bezw. mit zu diesen Anlagen gehörigen Wohnhäusern, welche für den Eigentümer dieser Anlagen, seine Angehörigen oder für Bedienstete und Arbeiter bestimmt sind, sowie zum Zweck der Verwendung unüberbauter Flächen des Grundstücks zu demselben Industriebetrieb verkauft.

Der Stadt Ulm werden seitens des Käufers folgende Wiederkaufsrechte im Sinne des § 497 ff. des bürgerlichen Gesetzbuchs eingeräumt:

a. sofern der Käufer oder seine Rechtsnachfolger das verkaufte Grundstück Parzelle Nr. der eben bezeichneten Zweckbestimmung entziehen, steht der Stadt Ulm das Recht zu, das Grundstück um den heute bezahlten Kaufpreis zurückzuerwerben. Ein etwa vom Käufer oder seinen Rechtsnachfolgern auf das Anwesen gemachter Verbesserungsaufwand wird bei dem Wiederkauf insoweit in Rechnung genommen und dem Kaufpreise zugeschlagen, als diese Verbesserung zur Zeit des Wiederkaufs noch den Wert des Grundstücks erhöht, wogegen bei etwa eingetretener Verschlechterung des Grundstücks der Kaufpreis sich entsprechend ermäßigt.

Dieses Wiederkaufsrecht kann, wenn das ganze Grundstück seiner Zweckbestimmung entzogen wird, in Bezug auf das ganze

Grundstück, wenn einzelne Teile der Zweckbestimmung entzogen werden, in Bezug auf diese Teile des Grundstücks ausgeübt werden;

b. im Falle der Veräußerung des ganzen Grundstücks durch den Käufer (mit den erstellten Bauten) tritt das Wiederkaufsrecht der Stadt dann nicht ein, wenn die Zweckbestimmung der Besiedelung des Grundstücks mittelst einer industriellen Anlage aufrecht erhalten bleibt und die sämtlichen von dem Besitzvorgänger eingegangenen Verpflichtungen hinsichtlich eines Wiederkaufsrechts der Stadt der letzteren gegenüber von dem Rechtsnachfolger oder den Rechtsnachfolgern übernommen werden;

c. wenn der Käufer nicht überbaute Teile des Grundstücks Parzelle Nr. verkaufen wollte, so steht der Stadt Ulm ein Wiederkaufsrecht bezüglich dieser Teile um den heute bezahlten Preis zuzüglich drei Prozent Zinse vom Tage der Auflassung ab zu. Als überbaut ist das Grundstück oder ein zu veräußernder Teil desselben dann zu betrachten, wenn solche zu mehr als dreiviertel mit Wohn- oder Fabrikgebäuden, zu welch letzteren jedoch offene Schuppen oder ähnliche Bauten nicht gezählt werden, überdeckt sind;

d. würde die Stadtgemeinde Ulm Abschnitte des Grundstücks Parzelle Nr. für den Zweck der Anlage ortsbauplanmäßiger Straßen innerhalb der nächsten fünfzehn Jahre von heute ab erwerben wollen, so stünde nötigenfalls der Stadt bezüglich der zur Straße erforderlichen Fläche das Wiederkaufsrecht zu dem heutigen Kaufpreis ohne Zinsen zu. Hiebei kann es sich jedoch nur um den Anschnitt des Grundstücks Parzelle Nr. an seiner Peripherie, nicht aber um Durchquerung desselben mit Straßenanlagen handeln, auch fällt das Wiederkaufsrecht weg, nachdem massive oder aus Fachwerk erstellte Bauten auf dem abzutretenden Straßenplatze errichtet worden sind.

Diese Wiederkaufsrechte sind gemäß § 883 des bürgerl. Gesetzbuchs auf Kosten des Käufer im Grundbuch vorzumerken.

b. **bei Wohnhäusern.**

1. Der Käufer übernimmt der Stadtgemeinde Ulm gegenüber folgende Verpflichtungen, welche auf seine Kosten in das städtische Baureversbuch einzutragen sind:

a. bis zum . . . . . muß das erkaufte Grundstück überbaut und müssen die erstellten Gebäude beziehbar sein,

b. den Anordnungen des Gemeinderats bezüglich der architektonischen Ausgestaltung des Gebäudes an den Außenseiten und bezüglich der im Interesse der Gesundheit, Sicherheit und Bequemlichkeit vom Gemeinderat gewünschten Beschaffenheit im Innern ist Folge zu leisten,

c. die Gebäude dürfen einschließlich des Erdgeschosses nicht mehr als . . . Stockwerke haben, jedes Stockwerk muß mindestens . . . Zimmer ohne das Badezimmer enthalten.

Wenn der Käufer den Verpflichtungen litera a—c nicht nachkommt, so hat er für jeden Monat des Verzugs, sei es in der Ueberbauung, sei es in der Befolgung der Anordnungen des Gemeinderats, eine Vertragsstrafe von 250 Mk. (zweihundertfünfzig Mark) zu bezahlen;

2. zu Lasten des verkauften Grundstücks Parzelle Nr. und zu Gunsten des städtischen Grundstücks . . . . wird folgende Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen:

die entlang der . . . . . . Grenze des Grundstücks gelegene Vorgartenfläche der Parzelle Nr. darf der Eigentümer mit Vorbauten im Sinne des § 26 des Ulmer Ortsbaustatuts nur mit Genehmigung der Stadtgemeinde Ulm als Eigentümerin des Grundstücks . . . . . überbauen."

3. Der Stadtgemeinde Ulm werden folgende Wiederkaufsrechte im Sinne des § 497 ff. des bürgerlichen Gesetzbuchs eingeräumt, welche zu dem Grundstück Parzelle Nr. im Grundbuch vorzumerken sind gemäß § 883 des bürgerlichen Gesetzbuchs:

a. wenn das Grundstück, ehe es überbaut ist, ganz oder teilweise von dem Käufer oder seinen Rechtsnachfolgern weiter veräußert wird, so steht der Stadtgemeinde Ulm an dem verkauften Areal ein Wiederkaufsrecht zu dem Erwerbspreis, welchen der Käufer der Stadtgemeinde bezahlte, zu; Zinse werden nicht vergütet;

b. die in Punkt 2 bezeichnete Vorgartenfläche der Parzelle Nr. ist die Stadtgemeinde Ulm zum Preis von . . . Mk. pro qm zurückzuerwerben berechtigt, je nachdem sie solcher (ganz oder teilweise) für die Zwecke einer auszuführenden Straßen-

erbreiterung bedarf und es werden darüber folgende besondere Bestimmungen aufgestellt:

aa. für Aufwendungen auf die Vorgartenfläche hat der Eigentümer im Falle des Eintritts der Wiedererwerbung keine Entschädigung anzusprechen, dagegen darf er die Einrichtungen, welche eine Verbesserung herbeiführten, wieder entfernen,

bb. die Ausübung des Wiederkaufsrechts kann innerhalb 100 Jahren von heute ab erfolgen, das Recht ist also nicht auf die in § 503 des bürgerlichen Gesetzbuchs gesetzte Frist beschränkt.

C. Erhebung einer Abgabe für den Wertzuwachs an Grundstücken aus Anlaß der Stadterweiterung (Rayonsabgabe).

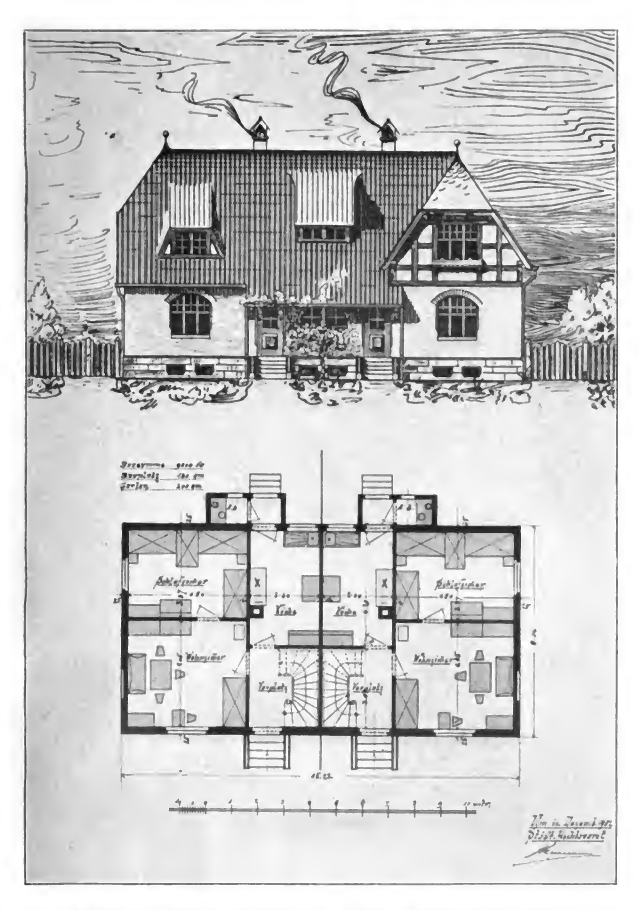
Wenn es schon ganz allgemein als billig bezeichnet werden muß, daß der Zuwachs an Grund- und Bodenwert, der in aufstrebenden Gemeinden dem Grundeigentümer, zumeist ohne daß er auch nur im geringsten an dem Zustandekommen der Wertserhöhung mitgewirkt hat, in den Schoß fällt, mit einer Abgabe für die Gemeinde belegt wird, so ist es gewiß eine Forderung der ausgleichenden Gerechtigkeit, daß in solchen Fällen, in welchen eine Festungsstadt die Kosten und das Risiko des Loskaufs von den Rayonschranken (Bauverbot in den Geländen des I., II. und evtl. III. Festungsrayons) auf die Allgemeinheit übernimmt, die Eigentümer der vom Bauverbot befreiten Grundstücke einen Teil des ihnen unverdient erwachsenden Gewinns an die Gemeinde abführen.

Von diesem Gedanken geleitet hat die Ulmer Stadtverwaltung schon im September 1898, somit ehe der Vertrag mit dem Reiche vom 23. Februar 1900 betreffend den Ankauf des Geländes des inneren Festungswalls seitens der Stadt zum Abschluß kam, an das Kgl. Württemb. Ministerium des Innern das Gesuch gerichtet,

> „dasselbe möge die erforderlichen Schritte einleiten, daß den Ständen ein Gesetz-Entwurf vorgelegt wird, durch welchen die Stadtgemeinde Ulm das Recht zur Erhebung einer außerordentlichen Abgabe von den Eigentümern der infolge der eventuellen Niederlegung der inneren Umwallung der Festung Ulm vom Bauverbot freiwerdenden Grundstücke auf Markung Ulm und Söflingen erhält.“

Dieses Gesuch war etwa folgendermaßen begründet:

„Wie aus den mit dem Königl. Preuß. Kriegsministerium seitens



Tafel 17. Einfamilienhäuser im Westen (Doppelwohnhaus).

der Stadt geführten Verhandlungen hervorgeht, ist die Forderung desselben für die Ueberlassung des Festungsgeländes und die Befreiung der bis zu den Kehlrayons der Forts reichenden, außerhalb des Walles gelegenen Flächen von dem bisherigen Bauverbote eine so große, daß sie den Verkehrswert des der Stadt zu überlassenden Festungsareals sehr erheblich übersteigt.

Die ursprünglichen Hoffnungen der Stadt, daß die Festungsbehörden die Rayonfreiheit auf dem bisher mit Bauverbot belegten Gelände, ohne daß die Stadt das Opfer des Wallankaufs übernimmt, erteilen werden, haben sich nicht erfüllt und die ausnahmsweise für die von der Stadt erbauten Arbeiterwohnhäuser gegebene Erlaubnis war für die allgemeinen wirtschaftlichen Interessen der Stadt von nur untergeordneter Bedeutung. So sehr sich die Stadtverwaltung anfangs auch gegen den von einer Reihe anderer Festungsstädte eingeschlagenen Weg der Aufbringung der vom Reiche für die infolge der Hinausrückung der inneren Umwallung erforderlichen Ersatzbauten geforderten Mittel sträubte, so konnte sie im Laufe der mehrjährigen Verhandlungen mit den Reichsfestungsbehörden sich doch der Erkenntnis nicht verschließen, daß die von ihr erstrebte Stadterweiterung sich anders nicht erreichen lassen werde (vergl. die Erlasse der Reichsrayonkommission vom 11. Februar 1892 und des K. Preuß. Kriegsministeriums vom 8. März 1892).

Sollte die Stadt nicht in einer Zeit, da in anderen Städten des engeren und weiteren Vaterlandes auf wirtschaftlichem Gebiete neues kräftiges Leben erblühte, zum Stillstand und Rückschritt verurteilt sein, so blieb ihr nichts anderes übrig, als ernsthaft an die Frage heranzutreten, ob der sie umringende Festungsgürtel nicht gelöst oder erweitert werden könnte.

Trotzdem die Stadtgemeinde nichts versäumte, ihre Lage gegenüber den Forderungen des K. Preuß. Kriegsministeriums klar zu legen, ist es ihr nicht gelungen, eine Ermäßigung des Kaufpreises zu erwirken, denn in der neuesten Entschließung vom 11. Septbr. 1898 ist auf der Bezahlung von 4½ Millionen für ca. 80 Hektar beharrt und auch eine wesentlich kürzere Zahlungsfrist als die erbetene 30jährige in Aussicht genommen worden.

Um so mehr ist es nun Sache der Stadtgemeinde darauf hinzuwirken, daß die bedeutenden Aufwendungen, welche hienach

für die Niederlegung der inneren Umwallung gemacht werden müssen, nicht der Gesamtheit der Steuerzähler allein zur Last fallen, während eine ganz bestimmte Klasse der Einwohnerschaft in erster Linie Nutzen aus diesem Geschäft zieht. Es sind dies die Besitzer von Grundstücken, welche durch den endgültigen Abschluß der Verhandlungen von dem Banne der Rayonbeschränkungen befreit werden und dadurch eine bedeutende Wertsteigerung erfahren.

Nach dem seither in Verbindung mit den Festungsbehörden aufgestellten Plan für die Stadterweiterung sind ca. 600 Morgen = rd. 189 ha, welche nicht im Eigentum der Stadt Ulm oder der Ulmer öffentlichen Stiftungen stehen und von den Rayonsbeschränkungen auf Ulmer Markung befreit werden, in Rechnung zu ziehen. Hiezu kommt noch das auf der Markung der, 25 Minuten vom inneren Festungswall entfernten Gemeinde Söflingen gelegene Areal mit rund 290 Morgen = 91 ha.

Wenn wir nun auch Bedenken tragen, den von der Stadt herausgerechneten Fehlbetrag von zwei Millionen auf die Eigentümer der vom Bauverbot frei werdenden Grundstücke umzulegen, so wird doch eine Anteilnahme derselben in der Höhe von etwa der Hälfte des genannten Betrags gewiß gerechtfertigt sein und es würden nach dem von der Ulmer Stadtvertretung aufgestellten Verteilungsplane

auf die Ulmer Privatgrundstücke	ca. 750000 Mk.
auf die Söflinger Grundstücke	ca. 250000 Mk.
zusammen	1 Million Mark

entfallen.

Die Art des Zuschlags, der sich mit dem Wert des Grundstücks, seiner Lage und der Möglichkeit der früheren oder späteren Ueberbauung nach später noch näher auszuführenden Grundsätzen ändert, wäre wohl durch das Gesetz festzulegen.

Nach einer Zusammenstellung der in den letzten 10 Jahren in dem Rayonbezirk ausgeführten Verkäufe von Grundstücken ergibt sich, daß jetzt schon, ehe die Sicherheit für die Aufhebung der Rayonbeschränkungen gegeben ist und nur ganz allgemeine Gerüchte über die beabsichtigten Veränderungen in die Oeffentlichkeit gedrungen sind, der

Verkaufswert der Grundstücke ganz wesentlich gestiegen ist; während z. B. im Jahr 1888 für 2 Morgen Acker im Bleicher Haag noch 1500 Mk., somit pro Morgen 750 Mk. bezahlt worden sind, wurden in derselben Gegend im Jahre 1897 pro Morgen 10000 bis 14000 Mk. erlöst. In gleicher Weise könnte aus dem ganzen Erweiterungsgebiet eine große Zahl von Beispielen angeführt werden. Selbstverständlich werden die Preise noch bedeutend höher steigen, sobald die Rayonbestimmungen gefallen sind und auf dem bisher nur landwirtschaftlich ausnützbaren Gelände gebaut werden kann.

Dieselben Erfahrungen sind in sämtlichen Städten, welche Stadterweiterungen durch vollständige Beseitigung aller Festungswerke oder durch Hinausrücken derselben vollzogen haben, gemacht worden und es ist in dieser Beziehung hauptsächlich an Mainz, Coblenz, Magdeburg, Köln und Stettin, sowie Landau und Straßburg zu erinnern.

Was die Art und Weise der Umlegung dieses Beitrags auf die einzelnen Grundstücke betrifft, so erscheint uns die Statuierung folgender Grundsätze hiefür angemessen:

1.

Nach den seitherigen Verhandlungen mit der Festungsbehörde ist anzunehmen, daß das gesamte Areal zwischen der zu entfernenden inneren Umwallung und einer Linie, welche 100—250 m innerhalb der inneren Fortlinie durchzuziehen ist, von den Rayonbeschränkungen frei wird und hiedurch eine namhafte Werterhöhung erfährt.

2.

Die Werterhöhung bemißt sich in erster Linie nach der Lage des Grundstücks und zwar so, daß diejenigen Teile des Gesamtgebiets, welche zunächst bei der inneren Umwallung, somit näher beim Stadtmittelpunkt, in der Ebene, an Hauptverkehrsstraßen oder in der Nähe des Bahnhofs liegen, der I. Klasse 1 überwiesen werden.

3.

Gegen Osten ist einmal das ganze zwischen der Donau und der Heidenheimer Eisenbahnlinie gelegene Gelände der I. Klasse zugeteilt und es sind die Abstufungen I 2 und I 3 deshalb gewählt worden, weil die Ueberbauung dieser Flächen infolge der notwendigen starken Auffüllung verteuert wird und im Hinblick auf das bereits vor-

handene Arbeiterquartier wertvollere Bauplätze hier nicht erschlossen werden.

Sodann sind in Klasse I. 1, 2, 3 und 4 die links und rechts der Heidenheimerstraße bis zur Abbiegung derselben gegen Norden gelegenen Grundstücke auf eine gewisse Tiefe eingeteilt, während die weiter zurückliegenden oder an den Hängen befindlichen Flächen je nach ihrer Entfernung von den bestehenden Hauptstraßen und ihrer Lage an mehr oder minder steilen Teilen des Gehänges der II., III., IV. und V. Klasse überwiesen sind.

4.

Wie gegen Osten, so ist auch gegen Westen der Grundsatz berücksichtigt, daß für die an den bestehenden Fahrstraßen und öffentlichen Gehwegen gelegenen Grundstücke die Wahrscheinlichkeit der baldigen Ueberbauung den Verkehrswert derselben in viel erheblicherem Maße zu steigern geeignet ist, als bei denjenigen Geländeteilen, die weiter zurückliegen und deren Ueberbauung erst nach Umfluß einer längeren Zeit in Frage kommen kann. Weiterhin war ein leitender Gedanke der, daß diejenigen Grundstücke, welche zwischen dem natürlichen Fortsetzungsgebiet der Gemeinde Söflingen und demjenigen der Stadt Ulm gelegen sind, in höherem Maße heranzuziehen seien, als diejenigen, welche an Straßen liegen, die nach weniger oder nicht verkehrsreichen Teilen der Umgebung führen. Daß eine Wertschätzung nach solchen Gesichtspunkten richtig ist, beweist der Umstand, daß schon seit einigen Jahren die Preise der an dem Söflinger Weg gelegenen Grundstücke und ferner der an der Staatsstraße nach Blaubeuren liegenden Grundstücke wesentlich höher sind, als für die zurückliegenden, so zwar, daß für Ackerland, welches vor 10 Jahren noch um 1000 bis 1500 Mk. pro Morgen erhältlich war, jetzt 15 000 Mk. und mehr pro Morgen gefordert werden und 10—12 000 Mk. pro Morgen in den letzten Jahren schon bezahlt worden sind.

5.

Für die an den Etter Söflingen anschließenden und ferner an der Bahnhofstraße in Söflingen auf der letzteren Markung befindlichen Flächen wurden erheblich geringere Sätze als für die der Stadt Ulm benachbarten Grundstücke festgesetzt, obschon auch auf dieser Markung

pro Morgen 8—10000 Mk. für solches Gelände verlangt werden, auf welchem noch die Rayonbeschränkungen ruhen.

Die Stadtvertretung hat sich auf das gewissenhafteste bemüht, eine den tatsächlichen Wertverhältnissen bezüglich der Ausnützbarkeit für die Bebauung entsprechende Einteilung zu treffen und es erscheinen die vorgeschlagenen Beträge für die Beitragsleistung im Verhältnis zu der tatsächlichen Wertsteigerung sehr mäßige, so daß keinerlei Härte hinsichtlich der Belastung der Grundbesitzer sich nachweisen lassen wird. Dies um so weniger, als seitens der Ulmer Stadtvertretung ein Zahlungsmodus ins Auge gefaßt ist, bei welchem sich die Bezahlung der außerordentlichen Abgabe auf eine Reihe von Jahren verteilt.

Im Zusammenhang damit wird *ein großer Teil des umzulegenden Betrags*, sofern die belasteten Grundstückseigentümer nicht freiwillig eine frühere Zahlung leisten wollen, *erst dann fällig, wenn der Besitzer längst in den Genuß der Wertsteigerung des Grundstücks getreten ist.*

Was sodann die Ausdehnung der Abgabe auf die Eigentümer der auf Markung der Nachbargemeinde Söflingen gelegenen, bisher den Rayonbeschränkungen unterworfenen Grundstücke anlangt, so ist eine solche um so mehr gerechtfertigt, als die Gemeinde Söflingen bezw. die Gesamtheit der Steuerzähler daselbst an den Aufwendungen, den Opfern und dem Risiko, welche die Stadt Ulm bei der Abfindung mit dem Reiche übernimmt, nicht mitzutragen hat, so daß sich die Anteilnahme der in Söflingen interessierten Kreise, wo gleichfalls eine Steigerung der Grundstückpreise um 6—800 % bereits stattgefunden hat, an der von Ulm zu übernehmenden Last als eine sehr bescheidene erweist.

Die Bitte der Stadt erschien der Kgl. Württemb. Regierung begründet und am 15. Januar 1901 hat das Kgl. Württ. Staatsministerium gemäß Allerhöchstem Befehl Sr. Majestät des Königs vom 5. Dezember 1900 den

Entwurf eines Gesetzes betr. die Erhebung einer

Rayonbefreiungsabgabe für die Stadtgemeinde Ulm samt Begründung behufs verfassungsmäßiger Beratung und Beschlußfassung der Ständeversammlung übergeben.

Die für die Frage der Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses an Grund und Boden belangreichen Bestimmungen sind folgende:

Art. 1. Die Stadtgemeinde Ulm ist ermächtigt, von den Eigentümern derjenigen zu den Markungen der Gemeinden Ulm und Söflingen gehörigen Grundfläche, welche infolge der Auflassung der Stadtumwallung auf dem linken Donauufer in Ulm Rayonfreiheit erlangt, gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes unter der Bezeichnung Rayonbefreiungsabgabe eine öffentliche Abgabe zur Stadtkasse zu erheben.

Art. 2. Von der Abgabe sind, nach dem Stand vom 1. Januar 1900, befreit das Grundeigentum der Stadtgemeinde Ulm, der Hospitalstiftung und der Bürgerlichen Stiftung daselbst, die Besoldungsgrundstücke von Pfarrstellen, die öffentlichen Wege, die Feldwege, welche sich im Eigentum der Gemeinde Söflingen befinden oder mehreren, im Eigentum verschiedener Personen stehenden Grundstücken dienen, der Bahnkörper der Staatseisenbahnen und die öffentlichen Gewässer.

Nur zwei Drittel des gesetzlichen Abgabebetrags (Art. 3 Abs. 2) sind zu entrichten für diejenigen Grundstücke, welche bei Eintritt der Abgabepflicht (Art. 4 Abs. 1) im Eigentum der Staatseisenbahnverwaltung sich befinden.

Art. 3. Die Abgabe für das einzelne Flächenstück bestimmt sich nach seinem Meßgehalt und nach der Steigerung seines Werts, die sich aus der Erlangung der Rayonfreiheit ergibt.

Die Abgabe beträgt für die Flächenstücke mit der höchsten Wertsteigerung siebzig Mark, für diejenigen mit der geringsten Wertsteigerung sieben Mark auf das Ar. Das Nähere über die Abstufung der Abgabe nach Klassen und Abteilungen ist in der Tabelle S. 88 festgesetzt.

Im ganzen darf die Abgabe nicht auf einen höheren Betrag als neunhunderttausend Mark bemessen werden. Hiebei ist für die in Art. 2 Abs. 2 bezeichneten Grundstücke der volle gesetzliche Abgabebetrag einzurechnen.

Art. 4. Zur Entrichtung der Abgabe ist unbeschadet der Vorschrift in Abs. 4 derjenige verpflichtet, welchem an dem auf den Eintritt der Rayonfreiheit für ein Flächenstück folgenden 1. April oder, wofern bis zum letzteren Zeitpunkt die Mitteilung über die endgültige Einteilung (Art. 14) des Flächenstücks nicht stattgefunden hat, an dem auf diese Mitteilung folgenden 1. April das Eigentum an dem Flächenstück zusteht.

Die Entrichtung der Abgabe hat für das einzelne Flächenstück nach der Wahl (Art. 14) des Eigentümers zu erfolgen:

a. entweder zum ganzen Betrag auf den in Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt oder
b. vorbehältlich der Bestimmungen des Abs. 3 und des Art. 5 Abs. 1 in höchstens fünfzig gleichen, erstmals zu dem in Abs. 1 genannten

Zeitpunkt und sodann jeweils auf den 1. April der folgenden Jahre fälligen Jahresbeträgen (Annuitäten) von mindestens fünf Mark.

Wäre die Entrichtung der Abgabe in vollen Jahresbeträgen für den Eigentümer bei billiger Berücksichtigung seiner Verhältnisse mit besonderer Härte verbunden, so ist auf seinen Antrag (Art. 14) die Abgabe für die ersten zwanzig Jahre nach Eintritt der Abgabepflicht nur zu 50, 40, 30 oder 20 Hundertteilen des vollen Jahresbetrags anzusetzen. Die gewährte Ermäßigung ist durch entsprechende Erhöhung der Jahresbeträge für die spätere Zeit auszugleichen.

Im Falle des Abs. 2b und des Abs. 3 ist zur Entrichtung der Abgabe derjenige verpflichtet, welchem bei dem Eintritt der Fälligkeit des einzelnen Jahresbetrags das Eigentum an dem Flächenstück zusteht.

Art. 5. Wird die Abgabe in Jahresbeträgen entrichtet, so ist dem Eigentümer jederzeit unbenommen, durch einmalige Entrichtung des Restbetrags oder durch Erhöhung des Jahresbetrags die Tilgung zu beschleunigen.

Der Berechnung der Jahresbeträge und des Restbetrags ist ein Zinsfuß von drei vom Hundert für das Jahr zu Grunde zu legen.

Art. 6. Wird ein Flächenstück geteilt, so bestimmt sich die Abgabe für die Teilstücke nach dem Meßgehalt der letzteren. Ergibt sich hiebei für ein Teilstück ein Jahresbetrag von weniger als fünf Mark, so kann die Stadtgemeinde vom Eigentümer verlangen, daß er entweder den Jahresbetrag mindestens auf fünf Mark erhöht oder bis zum Ablauf des Rechnungsjahrs der Teilung den Restbetrag der Abgabe ganz entrichtet.

Art. 7. Ist der Abgabepflichtige mit Entrichtung der Abgabe im Verzug, so ist er zur Leistung von Verzugszinsen in Höhe von vier vom Hundert für das Jahr verpflichtet.

Art. 8. Die der Abgabe unterliegenden Flächenstücke sind durch Einteilungskommissionen in die in der Tabelle festgesetzten Klassen und Abteilungen einzuteilen.

Art. 9. Die Kosten der Einteilungskommissionen (Art. 8) und des Verfahrens vor denselben trägt die Stadtgemeinde Ulm.

Art. 10. Die Einteilung (Art. 8 Abs. 1) ist soweit tunlich so vorzunehmen, daß die den einzelnen Klassen und den einzelnen Abteilungen derselben zugewiesenen Flächenstücke je zusammenhängende größere Flächen bilden. Auch soll ein Grundstück in der Regel nicht in mehrere Abteilungen eingeteilt werden.

Art. 11. Nach erfolgter Einteilung ist der Flurkartenabdruck nebst dem Verzeichnis hinsichtlich der abgabepflichtigen Flächenstücke zur öffentlichen Einsicht während eines Zeitraums von vier Wochen aufzulegen.

Art. 12. Ueber Einwendungen, welche gegen die Beiziehung eines Grundstücks zu der Abgabe überhaupt gerichtet sind, ist, wenn auf denselben beharrt wird, auf Klage der Stadtgemeinde Ulm oder der Widersprechenden in Gemäßheit des Art. 10 Ziff. 7 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 16. Dezember 1876 (Reg.-Bl. S. 485) von den Verwaltungsgerichten zu erkennen.

Art. 13. Gegen den auf die Einteilung der abgabepflichtigen Grundstücke in die festgesetzten Klassen und Abteilungen sich beziehenden Beschluß der Einteilungskommission steht den Widersprechenden binnen vier Wochen

nach der Zustellung die Beschwerde an die Kreisregierung zu. Gegen deren Entscheidung, welche auch dem Gemeinderat Ulm zuzustellen ist, findet binnen vier Wochen nach der Zustellung die Beschwerde an das Ministerium des Innern statt, welches über die Einteilung der Flächenstücke in die einzelnen Klassen und Abteilungen endgültig entscheidet.

Beilage zu Art. 3 des Gesetzes.

Klasse	Abteilung	Betrag der Abgabe für das Ar ℳ
I.	1	70
	2	65
	3	60
	4	55
	5	50
II.	1	40
	2	35
	3	32
	4	30
	5	28
III.	1	26
	2	24
	3	22
	4	20
IV.	1	15
	2	14
	3	13
	4	12
	5	10
V.	1	7

Die Beschlußfassung über diesen Gesetzentwurf hat die Württ. Kammer der Abgeordneten ausgesetzt, bis über ein Gesuch der Stadtgemeinde an das K. Preuß. Kriegsministerium um Ermäßigung der Kaufssumme Entscheidung getroffen sei.

Das letztgenannte Gesuch ist abschlägig beschieden worden, indessen hat der Reichstag die von dem Reichstagsabgeordneten Gröber in der Militärbudget-Kommission beantragte Resolution, wonach

„der Reichstag beschließen wolle, die Erwartung auszusprechen,

daß der Stadtgemeinde Ulm, falls sie durch den Ankauf des Festungsgeländes einen nachweisbaren Schaden erleiden sollte, auf ihr Ansuchen eine Ermäßigung des Kaufpreises insoweit gewährt werde, als die Kaufsumme den im Mittel berechneten Betrag der Wertschätzungen, die dem Vertrag zu Grunde lagen, übersteigt und für diesen Betrag nach Ablauf von 15 Jahren durch Weiterveräußerung oder sonstige Verwertung derjenigen Geländeteile, welche nach den örtlichen Verhältnissen und den heutigen gesundheitlichen Anforderungen zu Baustellen verwendbar sind, ein Ausgleich nicht gewonnen ist,"

angenommen.

Die Ulmer Stadtvertretung hat, da ihre Auffassung über die Berechtigung zur Erhebung einer Abgabe für den, den nunmehr vom Bauverbot befreiten Grundstücken zugeflossenen Wertzuwachs dadurch nicht alteriert werden konnte, bereits in Aussicht genommen, die zur Erreichung ihres Zieles (Ermächtigung zur Erhebung einer Rayonsabgabe) erforderlichen Schritte wieder aufzunehmen und sie hofft, dasselbe zu erreichen.

IX. Der Bau von Arbeiter- und Bedienstetenwohnhäusern in Ulm durch Baugenossenschaften (Spar- und Bauvereine).

Das Beispiel des Ulmer Wohnungsvereins (A.-G.) und der Stadt, sowie der Baugenossenschaften in anderen Städten führte im Jahre 1896 zur Gründung

A. eines Spar- und Bauvereins Ulm zur Erwerbung von Wohnungsbesitz und Eigentumsrecht an Wohnungen (e. G. m. b. H.)

ausgegangen von den Ulmer Gewerkvereinen.

Wie die Ulmer Stadtverwaltung alle Mittel begrüßt, durch welche auf gesunder Grundlage die Zustände auf dem Gebiete des Wohnungswesens vor allem der arbeitenden Klassen verbessert werden, so kam sie auch dem genannten Verein zunächst durch Ueberlassung eines in günstiger Lage befindlichen Bauplatzes an der Arsenalstraße um den

Preis von 6 Mk. pro qm (die Hälfte des sonstigen Verkehrswerts) entgegen.

Auf dem rund 10 ar umfassenden Platz erstellte der Verein im Jahre 1898 ein dreifaches und ein doppeltes je dreieinhalbstockiges Wohnhaus, in welchen 16 Wohnungen mit je 3, und 4 Wohnungen mit je 2 Zimmern eingerichtet wurden.

Die Kosten derselben beliefen sich auf 102 655 Mk.; die Mittel hiezu wurden von der Württ. Versicherungsanstalt (I. Hypothek) und der Hospitalstiftung Ulm (II. Hypothek) hergegeben.

Die Preise der Wohnungen sind:

a. 3zimmerige Wohnungen für Parterre 290 Mk.,
für I. und II. Stock 305 Mk.,
für Mansarde 245 Mk.,

b. 2zimmerige Wohnungen für Parterre 200 Mk.,
für I. und II. Stock 210 Mk.,
für Mansarde 170 Mk.

Mit einem etwas allzugroßen Eifer, offenbar um seinen Mitgliedern möglichst bald die in Aussicht gestellte Wohnungsverbesserung zu schaffen, setzte der Verein seine Tätigkeit fort.

Obschon der Wegfall der Rayonschranken und damit die Erschließung neuen billigen Baugeländes vor der Türe stand, kaufte der Verein, da die Stadt gegen Westen, wohin der Verein bauen wollte, keine Bauplätze mehr zur Verfügung hatte, von Privaten eine Fläche von 5200 qm, pro qm um 15 Mk.

Dieses Areal war für Arbeiterwohnungen nicht nur zu teuer (2½ mal so teuer als der günstiger gelegene von der Stadt 2 Jahre zuvor erkaufte Bauplatz), sondern es hat auch noch die große Schattenseite, daß es zu einem erheblichen Teil vorerst nicht überbaubar ist, da sich zwischen dem Grundstück des Vereins und der künftigen Straße eine in fremdem Eigentum stehende Fläche einschiebt, welche nur zu hohen Preisen erhältlich ist.

Hier errichtete der Verein im Jahre 1900/01 zwei viereinhalbstockige Doppelhäuser und ein dreifaches Haus mit zusammen 27 3- und 2zimmerigen Wohnungen.

Die Wohnungen mit 3 Zimmern kosten:

im Parterre 280—300 Mk.,
I. Stock 310—330 Mk.,

II. Stock 300—320 Mk.,
III. Stock 290—310 Mk.,
Dachstock 250—260 Mk.;

diejenigen mit 2 Zimmern 225—240 Mk.

Der Aufwand für den Bauplatz betrug ca. 78000 Mk., für die Neubauten an der Böblinger- und Götheſtraße 126607 Mk.; hienach hat der Verein bis jetzt für seine sämtlichen Gebäude samt Bauplatz 307262 Mk. aufgewendet und für 244 Personen Wohnungen geschaffen.

Die Zahl der Vereinsmitglieder, welche bei der Gründung desselben 34 betrug, ist nach dem neuesten Stande auf 136 angewachsen.

Die Einzahlungen der Mitglieder auf den Geschäftsanteil betragen 15984 Mk., die Einzahlungen als Spareinlagen 6707 Mk., die Einzahlungen als Darlehen 15300 Mk.

Volle Anerkennung verdient die opferfreudige Hingebung, mit welcher die hier an der Spitze des Vereins stehenden Arbeiter keine Zeit noch Mühe scheuen, um ihr ideales Ziel der Gewährung der Wohltat einer unkündbaren und gesunden Wohnung an die Vereinsmitglieder zu erreichen; aber so hoch auch die erzieherische Wirkung einer auf dem Grundsatz der Selbstverwaltung und Selbstverantwortlichkeit aufgebauten genossenschaftlichen Arbeit, wie die in Rede stehende, anzuschlagen ist, so große Achtung das Bestreben des Arbeiters, aus eigener Kraft sich selber zu helfen, abnötigt und so bedeutende Leistungen die aus den deutschen Gewerkvereinen hervorgegangene baugenossenschaftliche Wirksamkeit aufzuweisen hat, so zeigt doch die Tätigkeit des Ulmer Spar- und Bauvereins, daß die wirtschaftlichen Kräfte der Arbeiter sowohl wie auch ihre geschäftsmännischen Kenntnisse und Erfahrungen häufig nicht ausreichen, um dem Prinzip der Selbsthilfe zum Siege zu verhelfen.

Hätte der Ulmer Spar- und Bauverein an die Ratschläge erfahrener Männer sich gehalten, hätte er den Vorgang der Stadt Ulm oder des Ulmer Wohnungsvereins nach der wirtschaftlichen, sozialen und bautechnischen Seite hin sich zu Nutzen gemacht, so hätte er nicht nötig gehabt, gegenüber den Stallungen einer Reiterkaserne 5 Stock hohe Häuser zu erstellen und es wäre ihm erspart geblieben, Mietzinse erheben zu müssen, deren Höhe keine rechte Freude an dem Unternehmen aufkommen lassen.

In geringer Entfernung von dem Bauplatz der zuletzt erstellten Häuser könnte der Spar- und Bauverein heute zu 4—6 Mk. pro qm vollständig ausnutzbares Bauareal erhalten und er hätte mehr als 50000 Mk. an den Bauplatzkosten (nahezu das Eineinhalbfache der sämtlichen Einlagen seiner Mitglieder) erspart.

Warum sollte auch nicht in solchen Fragen des Gemeinwohls ein friedliches und selbstloses Zusammenarbeiten von Männern der verschiedensten Berufskreise und Lebensstellungen möglich sein?

Dieser Baugenossenschaft hat sich in letzter Zeit eine weitere:

B. der Bau- und Sparverein des Verbands der württ. Eisenbahnbediensteten, Obmannschaft Ulm,

hinzugesellt.

Von dem bisherigen Festungsgelände hat die Stadt Ulm dieser Genossenschaft zu mäßigem Preise einen ca. 6 Minuten vom Hauptbahnhof entfernten Bauplatz in günstigster Lage abgetreten und gegenwärtig sind 7 Doppelwohnhäuser und ein dreifaches Wohnhaus im Bau begriffen.

Die Häuser erhalten eine Höhe von 3½ Stockwerken und werden für 69 dreizimmrige und 3 zweizimmrige Wohnungen, somit für etwa 350 Personen Raum bieten.

Der Aufwand wird sich auf ca. 410000 Mk. belaufen.

X. Arbeiterwohnungsbau der privaten Arbeitgeber in Ulm.

Gleich nach der Gründung des Ulmer Wohnungsvereins (1891) hat die Feuerwehrrequisitenfabrik C. D. Magirus hier für Meister und Vorarbeiter in den oberen Stockwerken eines Fabrikgebäudes 10 Wohnungen mit je 2 Zimmern, sowie je 1 Kammer, Küche, Abort, Keller, Holzraum zum Preise von 160 Mk. bezw. 220 Mk. eingerichtet.

Im Jahre 1892/93 sodann erbaute die Messing- und Metallwarenfabrik Wieland u. Cie. in einer der schönsten Lagen der Stadt, woselbst in letzter Zeit eine breite, mit Anlagen versehene Straße ausgeführt worden ist, ein vierteiliges Gebäude mit 3½ Stockwerken und 16 Wohnungen. Letztere haben je 3 Zimmer nebst Küche,

Abort, Keller, Souterrain, Bühnenkammer, sowie Gartenanteil von je 120 qm. Die Mietpreise bewegen sich zwischen 160, 180 und 200 Mk.

Im Jahre 1901/02 erstellte die gleiche Firma auf der unteren Bleiche außerhalb des östlichen Walls 4 Doppelwohnhäuser mit je 4 Wohnungen, welch letztere je 3 Zimmer, Küche, Abort, Waschküche, Keller und Holzlege enthalten. Außerdem gehört zu jeder Wohnung ein Gemüsegarten von 50—55 qm. Der Gesamtaufwand belief sich auf rund 70000 Mk. Die sämtlichen Häuser sind an Arbeiter der Firma verkauft.

Den Bauplatz zu den Magirus'schen Wohnungen sowohl als zu den letztgenannten Gebäuden der Firma Wieland u. Cie. hat die Stadt den genannten Firmen um einen in Anbetracht der Zweckbestimmung ermäßigten Preis abgetreten.

Auch in Böhringen bei Ulm, woselbst Wieland u. Cie. eine große Filiale besitzen, hat dieselbe insgesamt 17 Arbeiterwohnhäuser mit einem Aufwand von 130000 Mk. erstellt. Die Häuser enthalten 49 Wohnungen mit je 2 bis 4 Zimmern, Küche, Abort und dem sonstigen Zubehör; außerdem gehört zu jeder Wohnung ein Gemüsegarten. Die Mietpreise für die Wohnungen bewegen sich zwischen 65, 80, 120 und 150 Mk.

XI. Die im Interesse der Wohnungsfrage für die Zukunft geplanten Maßnahmen.

Schon längst bestand das Bedürfnis, den Arbeiterwohnungsbau auch im Westen der Stadt zu fördern; eine Befriedigung desselben war jedoch insolange ausgeschlossen, als nicht die Stadterweiterungsfrage geregelt und die Rayonschranken in dieser Richtung gefallen waren (vergl. oben S. 24). Das wenige Gelände, welches gegen Westen innerhalb des Walls noch unüberbaut ist, befindet sich in Privathänden und ist für den Bau von Arbeiterwohnungen viel zu teuer; erst neulich noch sind 28 Mk. für den qm bezahlt worden; überdies wird dasselbe durch einen mit Wasserwerken besetzten Flußlauf durchzogen.

Nachdem unter Zuziehung des Oberbaurats Professor Baumeister in Karlsruhe, des Stadtbaurats Kölle in Frankfurt a/M. und des Geheimen Baurats Stuebben in Köln von dem städt. Tiefbauamt ein Plan für die Stadterweiterung gegen Westen, wohin die bauliche Entwicklung Ulm's vorzugsweise gravitiert, entworfen war (s. Plan Fig. 6) und nachdem seit Herbst vorigen Jahres das Bauverbot

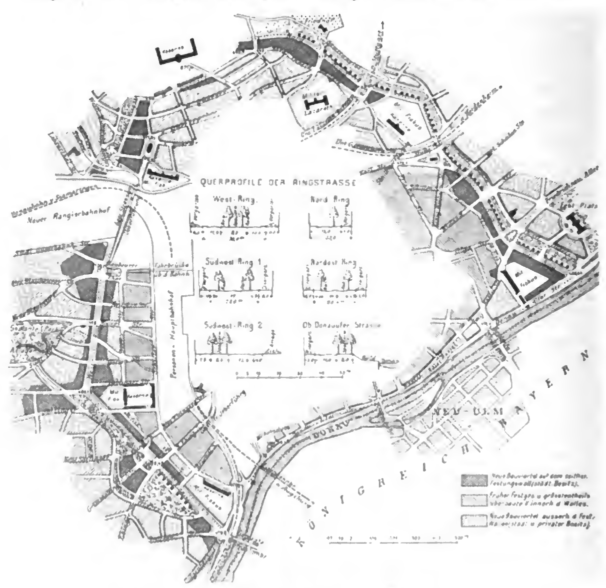


Fig. 6. Ringstraßen-Anlage der Stadt Ulm.

daselbst aufgehoben ist, beschloß die Stadtvertretung, in der Nähe der Söflingerstraße einen größeren Komplex weiterer Arbeitereigenhäuser

die V. Serie

aufzuführen, bei welcher das Einfamilienhaus vorherrschen soll. (Tafel 16—19.)

Vorerst soll für 50 Familien gebaut werden und es wird mit dem Bau im Laufe dieses Sommers begonnen werden. Liebhaber für diese Neubauten aus Arbeiterkreisen sind in großer Menge vorhanden, so daß bis auf Weiteres immer noch mit dem sofortigen Verkauf der Häuser gerechnet werden kann.

Nach Maßgabe der fortschreitenden, industriellen und gewerblichen Entwicklung der Stadt wird die Stadtvertretung den Bau von Arbeitereigenhäusern **fortsetzen** und sie wird, sofern die Zahl derjenigen Arbeiter und Bediensteten, welche die Mittel zu der in den Bedingungen bisher vorgesehenen 10%igen Anzahlung an der Kaufsumme besitzen, erschöpft sein wird, ein

Wohnungsrecht

für dieselben konstituieren, aus dem das Eigentumsrecht im Laufe der Zeit herauswachsen kann und wird.

Da die Mietpreise in Gebäuden, welche die Stadt erbaut und evtl. an Wohnungsberechtigte vermieten wird, erheblich niederer sein werden, als sie sonst in Ulm bezahlt werden, so wird schon die Differenz zwischen dem in solchen Häusern zu bezahlenden und dem sonst entrichteten Mietssatze eine namhafte Spareinlage auf die Eigentumserwerbung abgeben. Kann der Wohnungsberechtigte auch sonst noch etwas zurücklegen, so werden die zu 4 % verzinslichen Einlagen rasch zu derjenigen Summe anwachsen, welche zur 10prozentigen Anzahlung an der Kaufsumme nötig ist.

Zur näheren Festsetzung der Bedingungen für dieses Wohnungsrecht lag bis jetzt ein Anlaß nicht vor, indessen werden dieselben einen ähnlichen Inhalt erhalten, wie die Bestimmungen, welche einzelne Spar- und Bauvereine über Annahme, Verzinsung und Rückzahlung unkündbarer Spareinlagen ihrer Mitglieder getroffen haben*).

In der Vermehrung des Gemeindegrundeigentums wird die Stadtvertretung die bisherige Politik fortsetzen, selbstverständlich unter Berücksichtigung des Grundsatzes, daß durch dieselbe die Preise des Grund und Bodens nicht in die Höhe getrieben werden.

*) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, Bau- und Sparvereine von Wohlgemuth bezw. Dr. Fritz Schneider (Formular 17, S. 247).

Endlich wird die Stadtvertretung bei der Erlassung des bereits in Behandlung befindlichen Ortsbaustatuts für die Gebiete der Stadterweiterung im Zusammenhang mit dem groß angelegten Stadtbauplan dafür Sorge tragen, daß der Licht- und Luftbezug für die Bewohner der neuen Stadtteile ein möglichst vollkommener wird, daß unter tunlichster Berücksichtigung der Vorschläge des Oberbaurats Professor Baumeister in seiner „Normalen Bauordnung" die Bebauung der einzelnen Stadtteile ein je nach der Art der Ansiedlungen in denselben abgestuftes Verhältnis zu den von der Ueberbauung freizulassenden Flächen erhält und endlich, daß die bisher zulässige Gebäudehöhe eine Beschränkung erleidet.*)

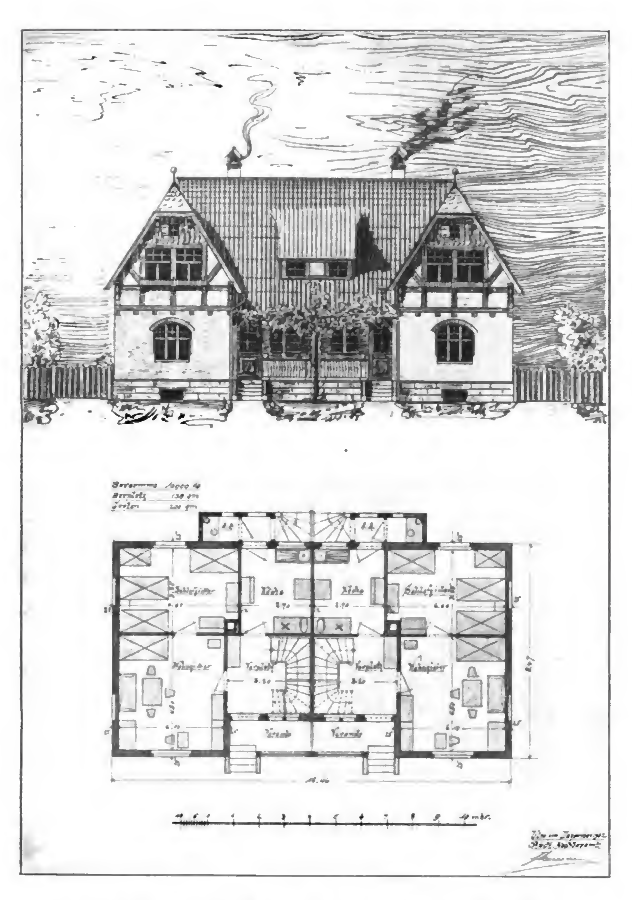
XII. Bedenken und Einwendungen gegen den Regiearbeiterwohnungsbau durch die Gemeinde im Sinne der Schaffung eines Eigenhauses.

Würde die Ulmer Stadtverwaltung, als sie zu Anfang des Jahres 1894 sich mit der Schaffung von Arbeitereigenhäusern ans Werk machte, auf die Autoritäten in der Wohnungsfrage geschworen haben, unter welchen einige diese Art derselben beizukommen geradezu als absurd bezeichneten, so hätte sie mit tiefem Grauen einen solchen Plan gleich bei Seite legen müssen.

So sagt z. B. der ehemalige Oberbürgermeister von Frankfurt a. M. und spätere preuß. Minister von Miquel in einem Referat, welches er in der 14. Versammlung des deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege zu Frankfurt a. M. am 13. September 1888 erstattet hat:

„die Gemeinden können nicht die Lösung der Wohnungsfrage übernehmen, sie können nicht jeden Bedarf an Wohnungen befriedigen — das ist ein Ding, das kein Ende hat", und doch sind in England, **woselbst es nach einer neuerdings veröffentlichten Statistik nur 37 000 Sozialdemokraten gibt,** während in Deutschland über zwei Millionen sein sollen, die **Gemeinden** mit

*) Stübben „Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung" (Schriften des Vereins für Sozialpolitik), Schilling und Stübben „Die Bauordnung."



Tafel 18. Einfamilienhäuser im Westen (Doppelwohnhaus).

über 10000 Einwohner (in Ulm sind es ca. 45000 Einwohner) schon im Jahre 1851 durch das von Lord Shaftesbury durchgebrachte Arbeiterwohnungsgesetz (Labouring Classes Lodging Houses Act) zur Errichtung von Arbeiterwohnungen aus Gemeindemitteln ermächtigt worden, auch hat ihnen ein Zusatzgesetz von 1866 (Labouring Classes Dwelling Houses Act) das Recht gegeben, **Zwangsenteignungen für diesen Zweck vorzunehmen, und Anleihen aus Staatsmitteln ermöglicht***).

War auch kein Vorgang auf dem Kontinent vorhanden (vergl. S. 14), so konnte der Stadtverwaltung das Wagnis doch nicht allzugroß erscheinen und wenn die Gemeinde bei allen sonstigen sozialen Maßnahmen als handelnde Person im Vordergrund steht, warum sollte nicht irgendwo einmal eine Probe mit einer von Arbeitgebern, Baugenossenschaften und gemeinnützigen Vereinen ja schon versuchten Einrichtung gemacht werden? „Probieren geht über Studieren!"

Untersuchen wir die Bedenken gegen den Arbeitereigenhausbau durch die Stadt im allgemeinen und an der Hand der in Ulm gemachten Erfahrungen, so haben wir folgenden Einwendungen zu begegnen:

A. Der Wohnungsbau seitens der Gemeinde geht über den Rahmen der Gemeindeaufgaben hinaus.

Je mehr die Gemeinden in einer an öffentlichen Aufgaben so reichen und vielseitigen Zeit sich in der Richtung wirtschaftlicher und sozialer Verbände zur „Schaffung günstiger Vorbedingungen für das wirtschaftliche und soziale Zusammenleben, die Erwerbstätigkeit und das leibliche, sittliche und geistige Wohlbefinden der Einwohner" ausbilden, desto schwerer ist es, die Grenzen zu umschreiben, welche den Pflichtenkreis des Staates von demjenigen der Gemeinden scheiden.

Längst ist ja in allen Kulturstaaten den Gemeinden eine Reihe von Aufgaben zugewiesen, die früher ausschließlich den staatlichen Organen vorbehalten waren, und wenn mit der fortschreitenden Umgestaltung unseres wirtschaftlichen Lebens, wie sie infolge der Fortschritte der Technik und der Wandlung in der Stellung der bürgerlichen Parteien zur sozialen Frage und zu berechtigten sozialpolitischen

*) Vergl. Hans von Nostitz: „Das Aufsteigen des Arbeiterstandes in England" (Jena, Verlag von Gustav Fischer 1900).

Forderungen sich vollzogen hat und weiter vollziehen wird, mehr und mehr sozialreformatorische Gedanken in die Wirklichkeit übersetzt werden müssen, so ist ein positiver Erfolg nur dann zu erwarten, wenn den Selbstverwaltungskörpern ein möglichst weiter Spielraum gewährt wird, wie dies das Beispiel Englands beweist.

Schon lange sorgt, wie die Freiburger Stadtverwaltung zur Rechtfertigung ihrer Tätigkeit auf dem Gebiet des Baus von Kleinwohnungen unseres Erachtens mit Recht ausführt, die Gemeinde in Regie für Wasser-, Gas- und Elektrizitätswerke, Straßenbahnen, Haushaltungsschulen, Theater und sie hätte hinzufügen können für Krankenhäuser, Turnhallen, Arbeitsnachweis für Arbeiter und Gesinde, Reinigung und Desinfektion der Aborte (Nürnberg, Wiesbaden, Ulm rc.), der Privatkanäle u.s.w.

Wenn rc. Schäffle in dieser Beziehung sagt: „die Wohnungsreform ist keineswegs ein allgemeines Bedürfnis aller Gemeindesteuerträger, vielen und gerade den Belastetsten macht sie sogar Konkurrenz“, so trifft dies bei einer Reihe der obengenannten städtischen Regieunternehmungen in gleicher Weise zu.

Längst sind die Krankenhäuser über die Befriedigung des Heilungs- und Pflegebedürfnisses der Hilfsbedürftigen im Sinne des Unterstützungswohnsitzgesetzes weit hinausgewachsen und wenn die Gemeinde Krankenhäuser für weitergehende Zwecke als die obengenannten baut, so trifft sie Einrichtungen, die den Privatkrankenanstalten Konkurrenz machen und gleichfalls nur für einen Teil der Bevölkerung Bedürfnis sind, da ein namhafter Teil der letzteren ein Bedürfnis für Krankenhäuser nicht empfindet; das gleiche trifft bei der Arbeiter- und Gesindevermittlung durch die Gemeinde zu; auch hier handelt es sich nur um die Interessen einer bestimmten Kategorie der Bevölkerung und das kommunale Eintreten tut sowohl den bisherigen privaten Arbeitsnachweisstellen, als auch der großen Zahl von Gesindevermittlerinnen und den Publikationsorganen Eintrag.

Ueber die gleiche Frage führt Beck*) aus: „alle diese Dinge können am zweckmäßigsten nur durch die Gemeinde ausgeführt werden und gereichen unzweifelhaft der Gesamtheit zu Nutzen.“

Was den letztgenannten Punkt: den Zusammenhang der Arbeiter-

*) Beck: Die Wohnungsfrage und die Beteiligung der Gemeinden an der Lösung derselben. S. 24.

wohnungsfrage mit dem Gesamtwohl betrifft, so genügt es zur Widerlegung Beck's seine eigenen Worte auf Seite 6 der in der Fußnote bezeichneten Abhandlung anzuführen, welche folgendermaßen lauten:

„Die öffentliche Meinung hat bisher ein überaus geringes Verständnis bekundet für die Bedeutung gesunden und behaglichen Wohnens im Entwicklungsgange unseres Volkslebens und für die Gefahren, welche dem letzteren naturgemäß aus der Vernachlässigung der Wohnungspflege erwachsen müssen."

Hinsichtlich der Frage, wie und durch wen der Wohnungsnot am zweckmäßigsten gesteuert werden kann, gehen die Meinungen ja freilich weit auseinander; indessen, wenn eine solche in einer Gemeinde besteht und eine Abhilfe von anderer Seite nicht oder nicht in geeigneter Weise und in genügendem Maße erfolgt, so erscheint die Gemeinde berufen, helfend einzutreten, denn sie steht der Not am nächsten und von ihr kann man erwarten, daß sie am besten zu beurteilen vermag, wie geholfen werden kann.

Mit Recht stellt Brandts*) bei Aufzählung der Aufgaben sozialer Kommunalpolitik an die Spitze: Die Besserung der Wohnungsverhältnisse.

Vom theoretischen Standpunkt aus dürfte hienach ein Bedenken gegen die Zuständigkeit der Gemeinde zum direkten Eingreifen in der Wohnungsreform auf dem in Rede stehenden Wege umsoweniger gerechtfertigt sein, als z. B. das württ. Ausführungsgesetz zum Reichsunterstützungswohnsitzgesetz vom 17. April 1873 in Art. 1 ausdrücklich vorschreibt:

„Jedem hilfsbedürftigen Deutschen ist von dem zu seiner Unterstützung verpflichteten Armenverbande Obdach u. s. w. zu gewähren."

Warum sollte die Gemeinde, wenn sie verpflichtet ist, solchen Personen, welche vielfach durch eigenes Verschulden obdachlos geworden sind, ein Unterkommen — und es muß dies ja auch ein menschenwürdiges sein — zu schaffen, sich nicht berufen fühlen dürfen, dem Wohnungsbedürfnis solcher Personen direkten Vorschub zu leisten, welche bereit und im Stande sind, den Leistungen der Gemeinde voll-

*) Trimborn und Thießen: „Die Tätigkeit der Gemeinden auf sozialem Gebiet" (Sonderabdruck aus „Arbeiterwohl").

wertige Gegenleistungen gegenüberzustellen? Warum sollte der Gemeinde, wenn sie mit Recht es als eine Aufgabe betrachtet, im Interesse der öffentlichen Gesundheit, der Kultur und des Erwerbslebens die verschiedensten Einrichtungen durch die Gemeinde zu schaffen, verwehrt sein, einem der größten Uebel des heutigen Volkslebens, dem Mangel an einer gesunden und billigen Wohnung durch unmittelbare Fürsorge abzuhelfen?

In praktischer Hinsicht aber glauben wir den Beweis geführt zu haben, daß die Gemeinde nicht nur berufen, sondern auch im Stande ist, **auf die zweckmäßigste und für die allgemeine Wohlfahrt förderlichste Art** die Wohnungsfrage zu lösen oder doch zur Lösung derselben in ihrem Teile beizutragen.

Ein zweiter Einwand ist der:

B. Die Regiebautätigkeit der Gemeinde schadet der Steuerkraft der Bauunternehmer und erzeugt fortdauernde Kämpfe in der Gemeindeverwaltung.

In der mehrfach erwähnten Beck'schen Schrift ist über diesen Punkt S. 27 folgendes ausgeführt:

> „Durch den — vom wirtschaftlichen Gesichtspunkte aus hiernach ganz unberechtigten — Eingriff in ein fremdes Geschäftsgebiet würde die Gemeinde zwei der steuerkräftigsten Bevölkerungsklassen, dem hausbesitzenden Privatkapital und dem Baugewerbe, eine übermächtige und illoyale Konkurrenz bereiten und damit dieselben der Erstellung von Kleinwohnungen völlig entfremden, für **welche sie aus bekannten Gründen ohnehin geringe Neigung bekunden.**"

Demgegenüber ist zunächst nicht einzusehen, wieso dem Baugewerbe, wenn es ohnehin geringe Neigung zum Bau von Kleinwohnungen hat, eine „illoyale" Konkurrenz gemacht wird.

Wenn der Bauunternehmer sich nur schwer zu solcher Bautätigkeit entschließt, so kann er sich doch nicht beklagen, wenn ihm die Gemeinde die ungern übernommene Last abnimmt, sodann aber schadet die Regiebautätigkeit der Gemeinde dem Baugewerbe und seiner Steuerkraft doch nicht in der Hinsicht, daß der rein baugewerblichen

Tätigkeit und dem damit verbundenen Unternehmergewinn Eintrag geschieht, insofern die Ausführung der Gemeinderegiebauten ja an die Baugewerbetreibenden vergeben wird, wobei leicht ein Turnus eingehalten werden kann, so daß sämtliche ansässige Bauunternehmer berücksichtigt werden können.

Nur insoweit kann unseres Erachtens von einer Schmälerung des Unternehmergewinns und damit der Steuerkraft der Baugewerbetreibenden sowie des Privatkapitals die Rede sein, als die Spekulation mit dem Wertzuwachs des Grund und Bodens der Häuser bezüglich der Kleinwohnungen aufhört. Eine solche Wirkung des direkten Eingreifens der Gemeinde aber wäre doch vielmehr mit Freuden zu begrüßen, als zu verurteilen. Auch in Ulm hat ein Teil der Baugewerbetreibenden anfangs scheel zu der Regiebautätigkeit der Stadt gesehen; nachdem die Früchte derselben Jedermann erkenntlich geworden sind, hat sich jeder Widerspruch gelegt.

Wenn sodann auch hier eine gewisse Gegnerschaft gegen den Regiebau von Arbeiterwohnungen durch die Gemeinde im Schoße der Stadtvertretung sich regte, so hat sich im Laufe der Zeit eine solche Uebereinstimmung sämtlicher Gemeindevertreter heraus gebildet, daß schon für den Bau der zweiten Serie der Arbeitereigenhäuser vollständige Einmütigkeit herrschte und seitdem fortbesteht.

Mehr und mehr ist die hohe Bedeutung der Frage für das wirtschaftliche und soziale Leben erkannt worden, und was in Ulm sich vollzogen hat, das würde wohl auch in andern Städten in die Erscheinung treten. Mit dieser Tatsache dürfte auch die Befürchtung des verdienstvollen Vorkämpfers für Wohnungsreformen, Paul Lechler in Stuttgart*), einigermaßen entkräftet sein, welche dahin geht,

> „daß durch den häufigen Wechsel in den Gemeindekollegien nicht überall die wünschenswerte Stetigkeit der Anschauungen und ihrer Durchführung geboten ist."

In Ulm sind in den Gemeindekollegien alle Parteien mit Ausnahme der Sozialdemokraten vertreten; die letzteren sind ja aber mit

*) Paul Lechler „Die Wohnungsfrage und die preußischen Ministerialerlasse vom 19. März 1901" (Berlin, Ernst Hofmann u. Cie.).

dem Regiebau der Gemeinde einverstanden, nur wollen sie keine Eigen- sondern Miethäuser.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß auch in Regierungskreisen eine Stabilität der Ansichten und Grundsätze allenthalben nicht konstatiert werden kann.

C. Der Eigenbau durch die Gemeinde drängt die Arbeitgeber, Genossenschaften und gemeinnützigen Vereine von der Erstellung von Kleinwohnungen ab.*)

Das gerade Gegenteil ist in Ulm zu Tag getreten. Wie wir oben dargetan haben, hat das Beispiel der Stadt dazu gedient, daß sowohl Arbeitgeber, als Genossenschaften den Bau von Kleinwohnungen energisch in die Hand genommen haben und auch der Ulmer Wohnungsverein ist nicht stillgestanden; derselbe wird in Bälde seine Bautätigkeit fortsetzen.

Im übrigen liefert eine in den württ. Jahrbüchern von 1899 erschienene Uebersicht des Finanzassessors Dr. Truedinger über die Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber in Württemberg**) den Beweis, daß die letztere in solchen Städten, in welchen von der Gemeinde auf dem Gebiete des Kleinwohnungsregiebaus wenig oder nichts geleistet worden ist, fast keinerlei Wurzel geschlagen hat. So hat in Stuttgart (ca. 180000 E.) selbst — in benachbarten Orten haben einzelne in Stuttgart domizilierte Arbeitgeber einige Arbeiterwohnungen geschaffen — kein einziger Arbeitgeber bis Anfangs 1900 — so weit reicht die genannte Statistik — eine Arbeiterwohnung erstellt; in Heilbronn (ca. 40000 E.) hat nur das von der Stadt ziemlich entlegene Salzwerk einige Arbeiterwohnhäuser (6 mit 28 Wohnungen) erbaut; in Eßlingen (ca. 28000 E.) und in Ludwigsburg (ca. 20000 E.) ist gleichfalls nur von einem Arbeitgeber (4 Häuser mit 12 und 11 Häuser mit 38 Wohnungen) etwas geschehen, in Reutlingen (22000 E.), Göppingen (21000 E.) und Gmünd (20000 E.) überhaupt nichts, obschon in all den genannten Städten die Industrie stärker entwickelt ist, als in Ulm; auch die genossenschaftliche Bautätigkeit in diesen Gemeinden, von welchen

*) Beck a. a. O. S. 27 und 28.

**) S. 187 ff.

nur Eßlingen, Göppingen, Heilbronn und Reutlingen Baugenossenschaften besitzen, ist hinter derjenigen Ulms erheblich zurückgeblieben bezw. überhaupt nicht zur Entwicklung gekommen.

Die große Schöpfung des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart ist bekannt.*)

D. Der Kredit der Gemeinde darf, solange noch zahlreiche andere nur durch die Gemeinde erfüllbare wirtschaftliche, kulturelle und soziale Aufgaben unausgeführt sind, für den Arbeiterwohnungseigenbau der Gemeinde nicht in Anspruch genommen werden.

Auch dieser Einwand ist den rc. Beck'schen Ausführungen (l. c. S. 28) entnommen.

Die Beschaffung der Mittel für die städtischen Arbeiterwohnungseigenbauten ist der Stadt Ulm bis jetzt leicht geworden.

Die Verwaltung der Oberamtssparkasse Ulm hat ihr den ersten Bedarf unbedenklich zu 3 % geliehen, da sie der Ansicht war, daß auf solche Weise die Ueberschüsse derselben, welche ja doch zu einem namhaften Teil von der Arbeiterbevölkerung herrühren, der letzteren wieder zufließen; gleichermaßen hat auch die Württ. Versicherungsanstalt Stuttgart die weiter nötigen Beträge zum gleichen Zinsfuße (3 %) der Stadt überlassen.

Der Kredit der Stadt hat durch die genannten Finanzoperationen bis jetzt nicht im geringsten gelitten, obgleich von ihr gleichzeitig große Aufgaben auf all den in der Ueberschrift genannten Gebieten zu lösen waren. So hat die Stadt Ulm in den letzten 10 Jahren, wie wir gesehen haben, große Erwerbungen an Grund und Boden, sowie an Gebäuden vollzogen, sie hat neue Schulhäuser erstellt, ihr Rathaus umgebaut, den Friedhof verlegt, Flußläufe überdeckt, Kanäle gebaut, Durchbrüche durch den Festungswall vollzogen, neue Straßen angelegt, die Gehälter der Lehrer, städtischen Beamten, Bediensteten, sowie die Löhne der städtischen Arbeiter erhöht, Fonds für die Versorgung städtischen Arbeiter geschaffen u. a. m. Ebensowenig wird, wie wir fest überzeugt sind, der städtische Kredit d u r c h d i e F o r t s e t z u n g der Eigenhausbautätigkeit der Stadt nachteilig beeinflußt werden; kann doch kein Kapitalist sich der Tatsache verschließen, daß ihm der Wert der Häuser im Zusammenhang mit den jährlichen Abzahlungen und

*) Eduard Pfeiffer: „Eigenes Heim und billige Wohnungen" (Stuttgart 1896).

dem Wertzuwachs des für sie verwendeten Grund und Bodens eine hinreichende Sicherheit bietet; auch handelt es sich ja um eine, wenn auch mäßig rentierende Geldanlage.

Wollte eine Gemeinde mit der direkten Wohnungsfürsorge warten, bis alle ihre „wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aufgaben" ausgeführt sind, so würde ihr Kredit für den Eigenbau wohl niemals in Anspruch genommen, denn an solchen Aufgaben wird es der Gemeinde in alle Zukunft nie fehlen; damit aber wäre der genannte Eigenbau ad calendas Græcas vertagt.

Beck selbst gibt zu (l. c. S. 29):

„bei dieser Ablehnung des Eigenbaues durch die Gemeinde bleibt unzweifelhaft noch eine Lücke in der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses."

Ist nicht wenigstens die Ausfüllung dieser Lücke „zu den nur durch die Gemeinden erfüllbaren sozialen Aufgaben" zu zählen?

E. Die Gemeinde übernimmt mit dem Eigenhausbau ein großes Risiko im Falle einer wirtschaftlichen Krisis, sie übt eine große Anziehungskraft auf die mindeststeuerfähigen Existenzen aus; sie hat kein Aequivalent für die Kosten der Anlage und Unterhaltung der Straßen und Kanäle, für Beleuchtung, Sicherheitsdienst, Schulen u. s. w.*)

Darauf ist folgendes zu entgegnen: Zunächst ist es ja selbstverständlich, daß die Gemeinde in die Arbeiterwohnungsfürsorge nur in dem Falle unmittelbar eingreifen wird, wenn ein Bedürfnis hiefür vorhanden ist. Die Ulmer Stadtvertretung hat bezüglich der Feststellung eines solchen sich nicht allein auf ihre direkten Wahrnehmungen und Erfahrungen, sondern auch auf eine im Jahre 1893 angestellte Enquête der Ulmer Wohnungsverhältnisse, welche sich auf drei Viertel der Stadt erstreckte, gestützt.

Ferner hat sie, ehe die Bauten selbst in Angriff genommen worden sind, bekannt gegeben, daß Eigenhäuser, welche die Stadt bauen werde, käuflich seien.

Dies hatte zur Folge, daß sich alsbald eine größere Zahl von

*) Lechler: „Der erste Schritt zur nationalen Wohnungsreform." (Berlin, Ernst Hofmann u. Cie. 1899).

Arbeitern und Bediensteten meldete und die Anmeldungen haben sich, ohne daß die Aufforderung wiederholt worden ist, fortwährend gesteigert, so daß die Stadt bisher nur auf vorherige Bestellung gebaut hat.

Indessen hätte die Stadt den Bau einer kleineren Anzahl von Gebäuden auch dann unternommen, wenn keine Bestellungen vorgelegen wären; in der Regel wollen die Leute ja erst etwas Fertiges vor sich sehen, da sie sich anders vielfach keine ganz richtige Vorstellung von dem Werk selbst machen können.

Eine vorsichtige Gemeindeverwaltung wird ja bei Versuchen auf einem noch unbekannten Felde stets nur schrittweise vorgehen, mit dem Bau weniger Häuser anfangen und wenn die Verhältnisse sich geklärt haben, weiterbauen.

Daß ohne Plan und Ziel einfach drauf losgebaut wird, wie z. Ruprecht*) u. E. mit Unrecht von den „Lechler'schen Baugesellschaften" annimmt, davon würde bei einer nur einigermaßen richtig geleiteten Gemeindeverwaltung keine Rede sein; „Rom ist ja auch nicht an einem Tage erbaut worden."

Baut die Gemeinde aber nach dem Ulmer Vorgang im Rahmen des tatsächlichen Bedürfnisses, so werden wirtschaftliche Depressionen sie viel weniger nachteilig berühren, als solche Städte, wo die Wohnungsfürsorge nicht oder nach dem System der Mietwohnungen geregelt ist.

Bietet denn eine Arbeiterfamilie, welche ein, wenn auch nur teilweise abbezahltes Haus besitzt, bietet eine Familie, bei welcher der Sparsinn und ein gesittetes Familienleben ausgebildet ist, nicht größere Garantie gegen Belastungen der Gemeinde oder Armenpflege, als eine solche, die gar nichts ihr Eigen nennt? Gibt es eine sicherere, bessere und bequemere Anlage der Ersparnisse eines Arbeiters, als ein nach dem Ulmer Muster von der Stadt gebautes Eigenhaus, vollends wenn auf die Anzahlungen, wie es in Ulm geschieht, Unterstützungsanlehen gewährt werden (vergl. oben S. 60)?

Was sodann den durch den Gemeinderegiebau angeblich geförderten Zuzug unbemittelter Leute in die Stadt anlangt, so ist bis jetzt eine den Bedarf der Industrie und des Gewerbes übersteigende

---

*) Ruprecht: „Gesunde Wohnungen" (Vandenhoeck und Ruprecht, Göttingen 1895).

Vermehrung der genannten Elemente in Ulm nicht zu konstatieren. Der Armenpflegeetat ist trotz des Wachstums der Arbeiterbevölkerung seit einem Jahrzehnt nicht nur nicht gestiegen, sondern gefallen:

1893/94	72 274 Mk.
1894/95	65 750 „
1895/96	66 000 „
1900/01	60 700 „
1901/02	68 200 „,

woran allerdings die Arbeiterversicherungsgesetzgebung einen gewissen Anteil hat. Im übrigen teile ich in dieser Richtung die Auffassung Becks (l. c. S. 26), welcher sich folgendermaßen ausläßt:

„In vielen Fällen — namentlich in aufblühenden Industriestädten — besteht im Gegenteil ein wichtiges Gemeindeinteresse darin, möglichst viele kräftige Arme zur Bewältigung der neu erstehenden oder sich erweiternden Industrien erwachsenden Arbeitsfülle zu gewinnen. Unter solchen Umständen kann der Zuzug einiger hundert tüchtiger — wenn auch vermögensloser — Arbeiter für die Entwickelung der Industrie und damit das Gedeihen der Stadt wichtiger sein, als der Einzug eines oder mehrerer Millionäre; denn in einer Periode wirtschaftlichen Aufblühens gebricht es weit weniger an Kapital und Unternehmungslust, als an Menschenkräften."

Sehr wenig begründet erscheint endlich auch der weitere Einwand bezüglich des mangelnden Aequivalents für die in der Ueberschrift zu gegenwärtigem Abschnitt erwähnten Kosten. Denn einmal ist hinsichtlich des wirtschaftlichen Werts der Arbeitskräfte auf das bereits Gesagte hinzuweisen und weiterhin hat der Arbeiterhausbesitzer als solcher doch genau den gleichen Anteil an den Kosten der Straßen-, Kanalanlage u.s.w. zu zahlen, wie jeder andere Einwohner mit gleich großem Hauseigentum. Denn hätte ein Bauunternehmer oder eine Baugenossenschaft die gleichen Häuser gebaut, so hätte die Gemeinde aus Beitragsleistungen und Steuern genau dieselben Einnahmen, wie sie solche jetzt auch hat.

Allerdings erzielt die Gemeinde aus solchen Häusern, welche mehrere Stockwerke hoch sind, größere Einnahmen an Gebäudesteuern u. drgl., als aus 1½ stockigen Arbeiterwohnhäusern, wie sie die Stadt

Ulm baut; auch wird ihr Aufwand für Straßen, Kanäle, Wasser- und Gasleitungen bei hohen Wohngebäuden und geschlossener Bauweise selbstverständlich höher verzinst, als bei Einfamilienhäusern.

Wäre in der Wohnungsfrage nur das fiskalische Interesse ausschlaggebend, so müßte die kommunale Baupolitik darauf gerichtet sein, die Wohnungs- und Bebauungsdichtigkeit zu erhöhen; gerade das Gegenteil aber wird ja aus Rücksichten auf die allgemeine Wohlfahrt fast von allen Sozialpolitikern heutzutage angestrebt. (vergl. VII S. 70).

Einen Zuschuß aus Gemeindemitteln hat die Stadt Ulm zu den von ihr erbauten Arbeiter-Eigenhäusern bis jetzt nicht geleistet, man wollte denn den billigen Preis der Bauplätze als einen solchen bezeichnen; indessen ist die Gemeinde auch in diesem Punkte nicht unter ihren Ankaufspreis herabgegangen.

F. Der Arbeiter begibt sich mit der Erwerbung eines Eigenhauses seiner Freizügigkeit. Die Aufbringung der jährlichen Abzahlungssumme wird ihm schwer und bei Eintritt von Arbeitslosigkeit und Krankheit unmöglich. Bei Erbteilung unter mehreren Geschwistern wird die Auseinandersetzung erschwert und der Nachfolger im Hausbesitz durch Schulden nahezu erdrückt*).

Schon oben, Ziffer VI am Schlusse S. 67 ist gezeigt worden, daß sich die Veräußerung der Arbeitereigenhäuser im Falle eines Wegzugs auf die einfachste Weise regelt und zwar umsomehr, als die Gemeinde auf die örtliche Umsatzsteuer bei Arbeitereigenhäusern ganz, der Staat auf die Hälfte der staatlichen Accise verzichtet, so daß eine nennenswerte Einbuße der ihren Wohnsitz wechselnden Personen ausgeschlossen ist.

Die Freizügigkeit des Arbeiters ist somit in keiner Weise gehemmt; auch ist die, insbesondere von sozialdemokratischer Seite so ängstlich behütete Selbständigkeit des Arbeiters in wirtschaftlicher und politischer Hinsicht vollkommen gewahrt.

*) Damaschke: „Aufgaben der Gemeindepolitik". (Verlag von Gustav Fischer in Jena 1901).

Nun wird freilich eingewendet werden, daß Mißstände in der genannten Richtung dann sich zweifellos einstellen werden, wenn eine große Zahl von Gemeinden den Arbeiterwohnhausbau in großem Umfang betreibt; der fast einzelstehende Vorgang Ulms könne als maßgebend nicht betrachtet werden.

Eine solche Befürchtung scheint uns überflüssig zu sein. Wird der Kleinwohnungsbau in Regie dem jeweils vorhandenen Bedürfnisse angepaßt, wird hinsichtlich der staatlichen und örtlichen Kosten des Liegenschaftswechsels gebührende Rücksicht genommen, so werden sich leicht Liebhaber für die freiwerdenden Häuser finden und wenn keine Neigung von Arbeitern zum Eigenhauserwerb besteht, so wird die Gemeinde ohne Risiko das betr. Haus zu kaufen und zu vermieten imstande sein.

Daß es dem Arbeiter vielfach nicht leicht, ja bei Arbeitslosigkeit und längerer Krankheit ꝛc. unmöglich wird, die jährliche Abzahlungssumme aufzubringen, ist klar. Indessen zeigt die Darstellung in Tab. Nr. 1 S. 62/63, daß viele Arbeiter nicht allein die in Ulm sehr hoch bemessene Amortisationsquote mit 2½%, sondern auch noch über die letztere hinausgehende Tilgungen zu leisten vermögen und es erhellt aus dem Beispiel Ulms, wie in Fällen der Arbeitslosigkeit, Krankheit und anderer Sorgen und Nöten das Los des Hauseigentümers erleichtert und das Eigentum ihm erhalten werden kann.

Selbstverständlich ist, daß die Höhe der Amortisationsquote davon abhängt, welche Löhne die Arbeiter beziehen, welche Verzinsung der Kaufschilling des Eigenhauses erfordert und ob und welche Mieteinnahmen der Hauseigentümer bezieht; durch die Lohnverhältnisse ist auch die Entscheidung über die Frage bedingt, ob ein Wohnungsrecht im Sinne der Ausführungen zunächst zu statuieren ist.

Die Abzahlungen am Kaufschilling haben ja, neben der wachsenden hypothekarischen Sicherheit des Unterpfands für die Gemeinde, die Bedeutung einer Spareinlage für den Arbeiter.

In Ulm ist bei Festsetzung der Amortisationsquote angenommen worden, daß der Arbeiter, welcher ein Haus erwirbt, in 23 Jahren schuldenfreier Eigentümer werden solle, sofern er nicht vorzieht, gemäß

§ 3 der Verkaufsbedingungen (vergl. oben S. 54) nach einer Abzahlung von 50% des Kaufschillings die Tilgung der Schuld einzustellen.

Bei Typus D a (vergl. S. 25) hätte der Arbeiter in dem genannten Zeitraum (6000 Mk. — 600 Mk. Anzahlung) 5400 Mk.,

bei Typus D b (vergl. S. 25) (8200 — 820 Mk. Anzahlung) 7380 Mk. Ersparnisse angesammelt. Dies sind ja neben der hohen idealen Bedeutung des Eigenhauses für Arbeiterkreise so bedeutende Werte, daß sie unbeschadet der Vorzüge des letzteren recht wohl herabgemindert werden können.

Auch unter dem Gesichtspunkt, daß die anderwärts etwa nötige Festsetzung höherer Bauplatzpreise oder höherer Baukosten den Kaufschilling des Gebäudes erhöhen, muß ja wohl da und dort die Amortisationsquote niederer als in Ulm bemessen werden.

Legen wir die genannten 2 Typen zu Grund und bemessen

a. den Preis des Bauplatzes mit rund 2 ar auf 5 Mk. pro qm,

b. die Mehrkosten des Baus auf 600 und 800 Mk. (10% mehr als die Bauten in Ulm kosten),

c. die Amortisationsquote auf 1%, in welchem Fall die Schuldenfreiheit des Eigentums nach 38 Jahren eintritt,

d. den Mehrbezug aus Mieteinnahmen gegenüber den erhöhten Baukosten unter Zugrundelegung des Durchschnitts der Mietpreise

in Freiburg i./B.	für 2 Zimmer	250,	für 3 Zimmer 400,
„ Königsberg	„ „ „	302,	„ „ „ 489,
„ Magdeburg	„ „ „	245,	„ „ „ 414,
„ Mainz	„ „ „	220,	„ „ „ 400 *),

auf (254—140) 114 Mk. bei 2 Zimmern,
auf (425—220) 205 Mk. „ 3 „ ,

e. die Unterhaltungskosten dieser Neubauten auf durchschnittlich 0,4% pro Jahr,

so stellt sich die Verzinsung und Amortisation des Kaufschillings bei Typus D a auf (6000+600+1000 Mk. = 7600 Mk.) 304 Mk. (3% Zinse = 228 Mk., 1% Amortisation = 76 Mk.); bei Typus D b auf (8200 + 820 + 1000 = 10020 Mk.)

*) Tabellen zu dem Referat von Medizinalrat Dr. Reincke über „Die kleinen Wohnungen in Städten 2c." auf der XXV. Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege zu Trier am 14. Sept. 1900.

400 Mk. (3% Zinse 300 Mk., 1% Amortisation 100 Mk.) und es hat der Hauseigentümer
bei Typus D a bei einem Aufwand von 45 Mk. für Steuern und Wasserzins und ca. 30 Mk. für Unterhaltung abzüglich der Mieteinnahmen mit 254 Mk. 125 Mk.,
bei Typus D b bei einem Aufwand von 55 Mk. für Steuern und Wasserzins und 40 Mk. 80 Pfg. für Unterhaltung des Gebäudes abzüglich der Mieteinnahmen mit 425 Mk. 70 Mk. 80 Pfg. zu leisten.

Werden selbst 15 oder gar 20 Mk. pro qm Bauplatzkosten zu Grunde gelegt, so hat der Hauseigentümer nach Entrichtung der Steuern und Abgaben, sowie des Wasserzinses (im Betrage von 55 bezw. 75 Mk. oder 65 bezw. 75 Mk.) und der Unterhaltungskosten für seine eigene Wohnung im Falle b—e nur 223 bezw. 178 Mk. 80 Pfg. oder 267 bezw. 222 Mk. 80 Pfg. einzustellen.

Es ist hienach die Behauptung, „daß der Besitzer eines eigenen Hauses mit dem gleichen Einkommen desjenigen, der eine Wohnung mietet, dem letzteren gegenüber weit höher belastet wird",*) **durch die Ulmer Verhältnisse und die weiteren Beispiele widerlegt.**

Eine umsichtige und sparsam wirtschaftende Gemeindeverwaltung, in welcher die administrativen und technischen Kräfte zu gemeinsamer, praktischer Arbeit sich die Hände reichen, ist in der Tat imstande, dem Arbeiter eine Eigenwohnung zu schaffen, welche billiger ist, als ihn die Mietwohnung zu stehen kommt, sonst würde die Stadt Ulm nicht zum Bau reiner Einfamilienhäuser, wie sie demnächst gegen Westen in Angriff genommen werden, schreiten können.

Nach den erfahrungsgemäß zuverlässigen Kostenberechnungen des Stadtbaumeisters Romann in Ulm wird ein Doppelwohnhaus, wie es aus Tafel 16 ersichtlich ist, incl. Bauplatzkosten (pro qm 4 Mk.) auf 9200 Mk. zu stehen kommen, so daß ein selbständiger Hausteil 4600 Mk. kosten wird. Derselbe enthält 3 Zimmer, Küche, 1 Kammer, Keller, Abort u. s. w. Rechnet man 3% Verzinsung, 1½ % Amortisation, 60 Mk. für Steuern, Abgaben

*) Vgl. Max Pommer, Leipzig: „Mietwohnung oder Eigenhaus".

und Reparaturen, so kommt eine solche Wohnung auf 267 Mk. Der Hauseigentümer bezahlt also selbst bei dem idealsten Wohnungsverhältnis weniger, als er beispielsweise bei den Häusern des Ulmer Spar- und Bauvereins zu entrichten hätte (vergl. S. 90/91) und legt überdies noch eine jährliche Spareinlage von 69 Mk. zurück.

Wenn, wie angesichts des in den meisten Städten fortwährend steigenden Wohnungsbedarfs nicht zu bezweifeln ist, ein solches Arbeitereigenhaus jederzeit leicht veräußerlich ist und wenn in besonderen Fällen die Gemeinde als Käuferin auftritt, so sind auch die Bedenken hinsichtlich der Erbteilung im Falle des Vorhandenseins mehrerer Geschwister hinfällig, für welch' letztere es übrigens, auch wenn die jederzeitige Veräußerlichkeit fraglich wäre, immer noch besser ist, wenn sie ein ganz oder teilweise schuldenfreies Haus erben, als gar nichts.

Solche Einwände sind doch gar zu sehr theoretischer Natur, als daß sie den Praktiker schrecken könnten!

Das letzte Bündel der Einwendungen, deren Widerlegung angezeigt ist, enthält folgende Punkte:

G. Die Eigenhäuser werden beim Ableben des Eigentümers oder bei sonstigem Besitzwechsel Spekulationsobjekte und dem ursprünglichen Zweck entfremdet. Das System des Alleinbewohnens der Arbeitereigenhäuser erweist sich fast überall als unmöglich, die Vermietung von Wohnungen aber führt bei längerem Leerstehen der Mietwohnungen zum vollständigen wirtschaftlichen Ruin des kleinen Besitzers. Der kleine Wohnungsvermieter ist in der Regel ein noch viel tyrannischerer Hauswirt, als der kapitalkräftige große; an Stelle des einen großen Ausbeuters tritt eine Reihe kleinerer*).

Der Gefahr, daß die Spekulation sich der Eigenhäuser bemächtigt und die letzteren ihrem ursprünglichen Zwecke entzogen werden, ist in Ulm durch die in § 11 der Verkaufsbedingungen (S. 55) getroffenen Bestimmungen begegnet.

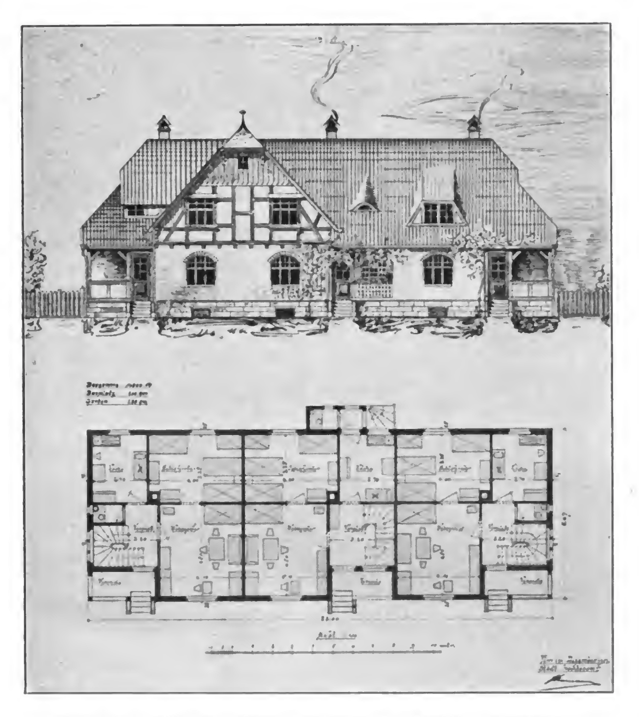
*) Professor Dr. H. Albrecht-Großlichterfelde: „Fünf Jahre praktisch-sozialer Tätigkeit" (Berlin, Karl Heymann's Verlag, 1898).

Was z. B. in Berlin nach der dermaligen Sachlage unmöglich erscheint, nämlich dem Arbeiter ein Eigenhaus zum Alleinbewohnen zu gründen, das ist überall da, wo seitens der Gemeinde rechtzeitig in die Wohnungspolitik eingegriffen wird, recht wohl ausführbar.

Schrittweise ist die Stadt Ulm diesem Ziele näher gerückt und ihrem Bestreben: an Stelle der bisherigen Einfamilienhäuser, in welche die Familie im Laufe der Zeit erst hineinwachsen soll und welche bis zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit der Vermietung einer Wohnung gewähren, **solche Häuser zu erstellen, welche von vornherein nur zum Alleinbewohnen konstruiert sind, wird der Erfolg nicht fehlen.**

Schon jetzt kann in Anbetracht der in Ulm hinsichtlich der Kostenfrage gemachten Erfahrungen **der Beweis als erbracht gelten, daß auch das Alleinbewohnen eines Arbeitereigenhauses sich ermöglichen läßt,** und nicht etwa deshalb wird die Stadt Ulm zu dieser vollkommensten Form der Lösung der Arbeiterwohnungsfrage übergehen, weil sich aus der Vermietung von Wohnungen seitens der Eigentümer der Eigenhäuser nennenswerte Mißstände ergeben haben, sondern aus dem Grunde, weil solche Häuser das idealste Heim darzubieten vermögen und eine Wohnungsreform in dem letztgenannten Sinn in Ulm nach der finanziellen Seite hin sich verwirklichen läßt.

Gewiß hat die Vermietung von Wohnungen durch die Eigentümer der Arbeiterhäuser, wie alles in der Welt, seine zwei Seiten. Auf der einen Seite steht eine gewisse Verbilligung der eigenen Wohnung, auf der anderen die Last des Vermietens; in der letzteren aber steckt unstreitig auch ein ethisches Moment; gar mancher, der zuvor, selbst Mieter in fremdem Eigentum, sich gleichgültig gegenüber der Sorge um Sauber- und Reinhaltung, um Verhütung von Beschädigungen desselben, um Erfüllung der aus ihm resultierenden finanziellen Verpflichtungen &c. erwiesen, vielleicht auch, wenn die andern dem Hauseigentümer einen Mietsverlust schadenfroh gegönnt haben, mit eingestimmt hat, lernt nun neben den Rechten des Eigentümers auch dessen Mühen kennen. Was er selbst, der Arbeiter, mit Kampf und Schweiß sich errungen hat, das will er auch von anderen hoch und heilig gehalten wissen und entweder zieht er seinen Mieter und Mitarbeiter zu seiner Auffassung herauf oder er fühlt sich innerlich von dem fremdes Eigentum mißachtenden Mann geschieden.



Tafel 19. Einfamilienhäuser im Westen (dreiteiliges Wohnhaus).

Gleichwie die Sozialdemokratie das Privateigentum befehdet, so ist umgekehrt das letztere ihr stärkster und erfolgreichster Gegner!

Verluste der Hauseigentümer infolge Leerstehens der Mietwohnungen sind bisher nicht oder nur in belanglosem Maße vorgekommen und auch von tyrannischer Ausbeutung der Mieter hat bisher nichts verlautet, eine solche ist indessen auch durch die in § 11 lit. c. der in Abschnitt III oben S. 55 aufgeführten Bedingungen ausgeschlossen.

XIII. Schluß.

So ziemlich alle in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht gehbaren Wege sind in Ulm beschritten worden, um die Wohnungsfrage ihrer Lösung näher zu bringen, und soweit die Stadtverwaltung nicht unmittelbar eingegriffen hat, sind von ihr die Unternehmungen der privaten Arbeitgeber, sowie der gemeinnützigen und baugenossenschaftlichen Vereinigungen auf verschiedene Weise gefördert worden.

Im ganzen werden die genannten Unternehmer in Ulm bis zum Herbst dieses Jahres seit 1888, also in knapp 15 Jahren mit einem Kostenaufwand von insgesamt 2339262 Mk. 216 Häuser für Arbeiter und städtische Bedienstete (ausgenommen die vom Staate für seine Bediensteten erstellten Gebäude) mit 526 Wohnungen und mit einer Bewohnerzahl von ca. 2600 Seelen geschaffen haben; eine im Verhältnis zu der in Ulm nicht sehr stark ausgebildeten Industrie und der für die Wohnungsfrage nur in Betracht kommenden Zivilbevölkerung von ca. 35000 Seelen (Gesamtbevölkerung ca. 45000) gewiß nicht unansehnliche Leistung!

Den Eindruck, welchen das Quartier der Eigenhäuser auf den unbefangenen Beschauer macht, schildert Fr. Ludwig*) folgendermaßen:

„Die Hausgärtchen in dem Ulmer Quartier der Arbeitereigenhäuser werden von den Bewohnern mit großem Fleiße bebaut und ergeben einen so großen Ertrag, daß die für die Haus-

*) Kommunale Fürsorge für Arbeiterwohnungen. Ein Beitrag zur Wohnungsreform von Fr. Ludwig.

haltung erforderlichen Gemüse nahezu gewonnen werden können. Eine große Aufmerksamkeit wird auch den Vorgärtchen gewidmet, welche, als Ziergärtchen angelegt, der ganzen Kolonie ein anmutiges Aussehen verleihen. Wer das Innere eines Wohnhauses in dem neuen Quartier betritt, wird überrascht sein durch die überall hervortretende Sauberkeit. Selbst in den Wohnungen der ärmsten Leute herrscht hier eine wohltuende Reinlichkeit, die vorteilhaft absticht von den luft- und lichtbedürfenden Räumen in der inneren Stadt (Altstadt), wo Arbeiterfamilien hausen.

Ein Abglanz dieser segensreichen Ordnung spiegelt sich auf den zufriedenen Gesichtern wieder, und wenn man im Sommer durch Romannsdorf — so wird das Quartier im Volksmund genannt — einen Spaziergang macht und da eine Arbeiterfamilie im Gartenhaus bei der Abendmahlzeit bemerkt, dort den Hausvater bei kleinen Verrichtungen im Garten beobachtet, während frische Kindergesichter, nicht hohlwangig und bleich, wie sonst in den dumpfen Quartieren der Städte, nein, voll Frohsinn und Lebensfreude ihm entgegenleuchten, dann bedarf es keiner volkswirtschaftlichen Auseinandersetzung mehr, um die sozialpolitische Notwendigkeit einer Reform der Arbeiterwohnungsfrage darzutun."

Eine andere Ansicht über die Bemühungen der Ulmer Stadtverwaltung auf dem Gebiete der Wohnungsreform hat freilich die Sozialdemokratie.

Die sozialdemokratische „Schwäbische Tagwacht" schreibt hierüber:

„Ulm, 3. März 1901. Wie man jetzt erfährt, ist der Stadt Ulm für die seiner Zeit auf der Pariser Weltausstellung veranstaltete Ausstellung auf dem Gebiet der Arbeiterfürsorge die silberne Medaille verliehen worden. Groß waren sonach die Ansprüche der Jury nicht, wenn schon so wenig tiefgehende Wohnungsreformen, wie sie unser Oberbürgermeister kultiviert, mit einer Medaille bedacht werden konnten. Daß nichts Besseres

zu prämieren war, ist ein Beweis dafür, wie schlimm es noch auf dem wichtigen Gebiet der Arbeiterfürsorge in der Welt aussieht",

und der sozialdemokratische Abgeordnete im württemberg. Landtag, Hildenbrand, bezeichnete in einer sozialdemokratischen Versammlung in Ulm am 2. Dezember 1900 die Ulmer Wohnungsfürsorge in Verbindung mit weiteren sozialen Maßnahmen, wie: Errichtung eines Krippenneubaus, eines Arbeitsamts für männliche und weibliche Arbeiter, sowie männliches und weibliches Gesinde, eines Arbeitersekretariats, einer Versorgungskasse für städtische Arbeiter, Gründung einer Sparkasse für die Arbeiter beim städtischen Gas- und Wasserwerk, Schaffung regelmäßiger Winterarbeit für Arbeitslose, Nachlaß des Volksschulgelds u. s. w. als „Sozialfexerei."

Ohne sich in den Kampf zu mischen, in welchem sich Gelehrte und Laien, Männer des praktischen Lebens und Ideologen, Parteien und Volksvertretungen um die Frage stritten, welches System der Wohnungsfürsorge das richtigere sei, ob Arbeitgeber oder Genossenschaften, Staat oder Gemeinde zur Abhilfe berufen seien, ob der Bodenwucher, der Mangel an Zonenbauordnungen, an geeigneten Besteuerungsrechten u. s. w. das Wohnungsübel verschulden, hat die Ulmer Stadtverwaltung, eingedenk der Worte des schwäbischen Prälaten Hauber:

„Wenns brennt, greift man zur Feuerspritz
Und nicht zum corpus juris"

praktische Wohnungspolitik getrieben.

Nicht als ob sie der Meinung wäre, daß mit dem Ulmer Vorgang nun alle Schwierigkeiten der Wohnungsreform überwunden wären und daß die Art der von ihr getroffenen Fürsorge überall in gleichem Maße und nach gleichen Grundsätzen zur Anwendung kommen könnte, denn nur dann, wenn die Gemeinde **rechtzeitig** ihre vorbeugende und fürsorgende Tätigkeit entfaltet, wird sie das idealste Ziel der Wohnungsreform: **das Arbeitereigenhaus** zu erreichen vermögen; wohl aber ist der Ansicht einzelner Sozial- und Verwaltungspolitiker aus den Großstädten entgegenzutreten, welche eine solche für Berlin und andere Metropolen nicht — richtiger: nicht mehr — anwendbare Wohnungspolitik höchstens für „kleine Städte passend" bezeichnen.

Das Beispiel Englands, wo trotz der großartigen Schöpfungen der Wohltätigkeit und des gewinnsuchenden Privatkapitals durch eine Reihe von Gesetzen (die neuesten sind von 1890 und 1899) **die Gemeinden mittelst Ueberlassung öffentlicher Mittel** (zum Zinsfuß von $2^3/_4$ bis $3^1/_2$ %) **in den Stand gesetzt sind, Kleinwohnungen zu bauen und zu belehnen** und ungesunde Quartiere zu beseitigen und wieder aufzubauen, **lehrt zur Genüge, daß auch in großen Städten der Bau von Kleinwohnungen durch die Gemeinde** zum Segen der Allgemeinheit **ausführbar ist***), ja daß der Kleinwohnungsbau durch die Gemeinden in den Städten mehr Förderung gefunden hat, als in den ländlichen Bezirken**).

Ohne auf die Mitarbeit der Arbeitgeber, der Baugenossenschaften und gemeinnützigen Wohnungsvereine Verzicht leisten zu wollen, ist doch, wie sich auch in Ulm gezeigt hat, die von Herkner***) schon vor bald einem Jahrzehnt behauptete Tatsache, daß die Tätigkeit der genannten Organe nicht imstande gewesen ist, eine wesentliche Verbesserung in den Wohnungsverhältnissen der arbeitenden Klassen herbeizuführen, auch heute nicht zu bestreiten.

Als eine Lebensfrage der Nation ist die Wohnungsreform auch im deutschen Reichstage (31. Sitzung vom 23. Januar 1901) mit Recht bezeichnet worden, und wenn sie das ist, wer anders sollte dazu berufen sein, die führende Rolle zu übernehmen und nicht bloß mit Polizeigesetzen (Wohnungsinspektionen u. dergl.), *welche nur unter der Voraussetzung der Schaffung besserer Wohnungen wirksam werden können*, sondern mit positiven, das Wohnungsübel an der Wurzel fassenden Schöpfungen zu helfen, als Reich, Staat und Gemeinde!

Was die Stellung der Gemeinde zu der Frage der Wohnungsreform anlangt, so ist dieselbe in Abschnitt XIII A. eingehend erörtert worden; über die Verpflichtung des Staats zur Betätigung praktischer Maßnahmen in derselben mag folgender Satz v. Schönberg's†) hier wiedergegeben werden:

---

*) von Nostitz: „Das Aufsteigen des Arbeiterstandes in England."

**) Dr. v. Brakenhausen: „Die Arbeiterwohnungsfrage in England" Soziale Praxis. Zentralblatt für Sozialpolitik 1899 Nr. 13 S. 316 ff.

***) Dr. Heinrich Herkner: „Die Arbeiterfrage" S. 259 (Berlin, J. Guttentag, Verlagsbuchhandlung 1894).

†) von Schönberg „Handbuch der politischen Oekonomie."

„Der Staat ist eben nicht nur eine Rechtsgemeinschaft, sondern er ist eine Lebensgemeinschaft des Volkes, und seine Aufgabe ist es, die organisierte Gesamtkraft des Volkes überall da zu verwerten, wo die nationalen Zwecke des Volkslebens nicht durch die freie Tätigkeit der einzelnen und der Gesellschaft erreicht werden können."

Daß nur ein mit den erforderlichen finanziellen Kräften und politischen Machtmitteln ausgerüstetes Organ die Fähigkeit und Kraft besitzt, geeignete und gründliche Reformen zu schaffen, ist schon dargetan; im Vordergrund der künftigen Schöpfungen aber müßte stehen:

Die Ermöglichung des Erwerbs eines Eigenheims für Arbeiter und Bedienstete bezw. für kleinere Leute überhaupt und die Schaffung der Vorbedingungen für die Ausführung dieses Bestrebens.

Wie die genannten Faktoren sich in die ihnen zur Erreichung dieses Ziels zukommenden Aufgaben zu teilen hätten, wäre sich, teilweise im Anschlusse an die Vorschläge Schäffle's und Lechler's, des Vereins „Reichswohnungsgesetz" u. a. m., etwa folgendermaßen zu denken:

I. Aufgaben des Reichs.

A. Eröffnung des Reichskredits für die Gemeinde zum Zweck des Arbeitereigenhausbaus, der Beseitigung ungesunder Häuser, der Errichtung von Logierhäusern für Schlafgänger männlichen und weiblichen Geschlechts, sowie der Belehnung bestehender Arbeitereigenhäuser, an denen der Gemeinde ein Erwerbungsrecht eingeräumt werden müßte.

Die Zuständigkeit des Reichs hinsichtlich der Bereitstellung der Geldmittel erscheint deshalb angezeigt, weil manche Einzellandtage vor der Bewilligung größerer Geldsummen erfahrungsgemäß eher zurückschrecken, als der Reichstag.

B. Schaffung eines Reichswohnungsamts behufs Regelung des den Gemeinden zu überweisenden Kredits für den in A. genannten Zweck und der Grundsätze für dessen Bewilligung. Beaufsichtigung der Verwendung desselben und Veranstaltung von allgemeinen Wohnungsenqueten.

II. Aufgaben des Einzelstaats.

A. Erlassung von Bauordnungen über Wohnungs- und Bebauungsdichtigkeit (Zonenbauordnungen).

B. Regelung der Wohnungsaufsicht.

C. Erlassung von Gesetzen über Ermächtigung der Gemeinden zur Besteuerung des Wertszuwachses von Grund und Boden, Enteignungsrecht der Gemeinde, Grundstücksumlegungen, sowie über Klein-(Vororts-)bahnen.

D. Erweiterung der Selbstverwaltung der Gemeinde.

III. Aufgaben der Gemeinde.

A. Feststellung von Stadterweiterungsplänen für weiteste Baubedürfnisse und Zonenbauordnungen.

B. Erhaltung und Vermehrung des Gemeindegrundeigentums.

C. Besteuerung des Wertszuwachses an Grund und Boden.

D. Regiebau von Wohnungen für Arbeiter und Bedienstete, insbesondere **Eigenhausregiebau** für kleine Leute.

E. Einrichtung und Vervollkommnung von Verkehrserleichterungen für Außenstadtteile und Vororte event. Uebernahme der Verkehrsmittel in eigene Regie.

F. Errichtung von Logierhäusern für Arbeiter und Gesinde. Verbindung der Arbeitsämter für weibliches Gesinde mit denselben.

„Der Staat und die Gemeinde müssen in der Wohnungsfrage helfen"

so hat der VI. Internationale Wohnungs-Kongreß in Düsseldorf ausgeklungen; das Geld für die Wohnungsreform müssen Reich und

Staat schaffen; die zweckmäßige Verwendung desselben unter ihrer Kontrole ist Aufgabe der Gemeinde.

Einen höchst bedeutsamen Vorgang in letztgedachter Richtung hat in Deutschland die Hessische Gesetzgebung im vorigen Jahre geschaffen.

Nur wenn die Gemeinde das ausführende Organ der Wohnungsfürsorge geworden ist, wird das für die Zukunft unseres deutschen Vaterlandes so überaus wichtige Ziel der Schaffung des Arbeitereigenhauses erreicht werden. Die Gemeinde allein ist imstande, die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der unteren Volksschichten in letztgenanntem Sinne nach Maßgabe der örtlichen Verhältnisse so zu vollziehen, daß der Kleinwohnungsbau nach technisch, hygienisch und wirtschaftlich richtigen Grundsätzen erfolgt und das Wohnungswesen unter Berücksichtigung der sozialen Besonderheiten in den einzelnen Teilen des Reichs in planmäßigem Fortschreiten zur Ausgestaltung kommt.

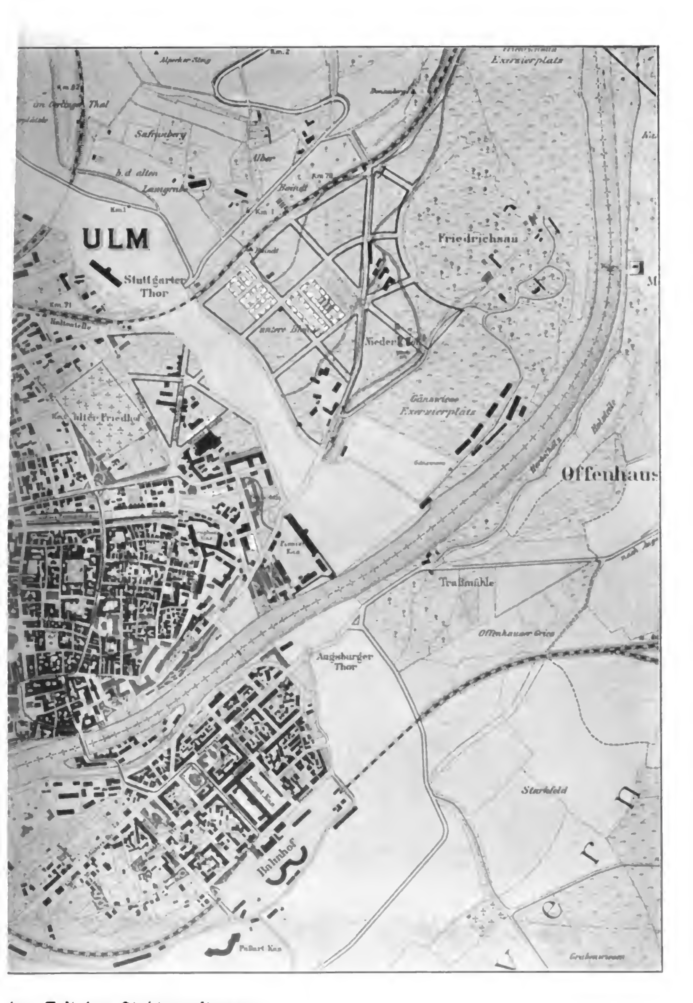
Wer im deutschen Volke Familiensinn, Häuslichkeit, Sparsamkeit, Zufriedenheit, Zucht und Ordnung, Gesundheit, Sittlichkeit, Gottesfurcht, Heimatsgefühl und Vaterlandsliebe schaffen und pflegen will, der arbeite mit

am Bau des deutschen Arbeitereigenheims!

Alphabetisches Register.



Tafel 20. Plan der Stadt vor der



der Zeit der Stadterweiterung.





